

Udostępnianie, publikacja oraz rozpowszechnianie niniejszego dokumentu na lub z terytorium Australii, Kanady, Japonii lub Stanów Zjednoczonych jest zabronione.

**Niniejszy dokument zawiera ważne informacje i należy się z nim niezwłocznie zapoznać. Jeżeli mają Państwo wątpliwości co do czynności, jakie należy podjąć, powinni Państwo uzyskać poradę od Państwa maklera, doradcy prawnego, księgowego, zarządzającego funduszami lub innego niezależnego doradcy finansowego posiadającego odpowiednie uprawnienia zawodowe na podstawie Ustawy o Usługach Finansowych i Rynkach z 2000 r. (*Financial Services and Markets Act 2000*), jeżeli są Państwo rezydentami Wielkiej Brytanii, a jeżeli nie, innego niezależnego doradcy finansowego posiadającego odpowiednie uprawnienia zawodowe.**

Jeżeli dokonali Państwo sprzedaży lub innej formy zbycia całości lub części należącego do Państwa pakietu Akcji Zwykłych, są Państwo proszeni o niezwłoczne przesłanie niniejszego dokumentu do nabywcy, bądź do maklera, banku lub innego pośrednika, za pośrednictwem którego sprzedaż lub zbycie zostały dokonane, w celu dalszego przekazania tego dokumentu nabywcy. Jednakże dokumenty takie nie powinny być przesyłane, przekazywane ani rozpowszechniane na terytorium Australii, Kanady, Japonii ani Stanów Zjednoczonych.

Rozpowszechnianie niniejszego dokumentu w niektórych jurysdykcjach może być ograniczone obowiązującymi przepisami prawa. Spółka zobowiązuje osoby, które wejdą w posiadanie niniejszego dokumentu, do zapoznania się z takimi ograniczeniami i do przestrzegania ich. Niezastosowanie się do tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów prawa o obrocie papierami wartościowymi obowiązujących w takich jurysdykcjach. Niniejszy dokument nie stanowi, ani nie jest częścią, oferty sprzedaży, ani próby pozyskania oferty kupna lub objęcia, Akcji Zwykłych wobec jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji.

---

## Odpowiedź Rady

# Atlas Estates Limited

na Wezwanie ogłoszone przez

# Fragiolig Holdings Limited

**na sprzedaż wszystkich wyemitowanych (obecnie i w przyszłości) akcji zwykłych spółki Atlas Estates Limited niebędących własnością Fragiolig lub podmiotów będących stronami porozumienia z Fragiolig**

---

Pragniemy zwrócić Państwa uwagę przede wszystkim na Pismo od Rady Dyrektorów, stanowiące Część 2 niniejszego dokumentu i zawierające, między innymi, rekomendację Rady w związku z Wezwaniem.

Fairfax I.S. PLC („Fairfax”), spółka posiadająca uprawnienia i podlegająca regulacji, (na terytorium Zjednoczonego Królestwa), Brytyjskiego Urzędu FSA, działa wyłącznie na rzecz Spółki i żadnego innego podmiotu w związku z Wezwaniem, a co za tym idzie, nie będzie ponosić odpowiedzialności wobec żadnych podmiotów z wyjątkiem Spółki z tytułu obowiązku zapewnienia zakresu ochrony oferowanej klientom Fairfax w zamian za świadczenie doradztwa w odniesieniu do Wezwania, zawartości niniejszego dokumentu lub jakiegokolwiek transakcji, porozumienia lub kwestii, o której mowa w niniejszym dokumencie. Fairfax nie składa żadnych oświadczeń ani gwarancji, wyraźnych lub dorozumianych, w zakresie treści niniejszego dokumentu (bez uszczerbku dla ustawowych praw jakiegokolwiek osoby, której dokument niniejszy zostanie udostępniony).

Źródła i podstawy zamieszczania informacji w niniejszym dokumencie są wskazane w Części 4 niniejszego dokumentu.

## SPIS TREŚCI

CZEŚĆ 1 – Pismo od Rady Dyrektorów	3
1. Wstęp	3
2. Wezwanie	3
3. Informacje dotyczące Spółki	4
4. Podstawy ogłoszenia Wezwania i powody rekomendowania odpowiedzi na Wezwanie	5
5. Bieżące dane finansowe Spółki	6
6. Zamiary Fragiolig w stosunku do Spółki oraz w zakresie jej działalności, pracowników oraz obrotu jej akcjami na AIM oraz GPW	6
7. Działania, jakie należy podjąć w celu odpowiedzi na Wezwanie	7
8. Rekomendacja	8
CZEŚĆ 2 – Informacje Dodatkowe	9
CZEŚĆ 3 – Definicje	13
CZEŚĆ 4 – Prezentacja Informacji, Ich Podstawy i Źródła	16

# CZEŚĆ 1

## PISMO OD RADY DYREKTORÓW

### **Atlas Estates Limited**

*(spółka inwestycyjna zamknięta wpisana do rejestru na wyspie Guernsey pod numerem 44284)*

#### *Dyrektorzy*

Quentin Spicer (*Dyrektor niewykonawczy oraz Prezes*)

Shelagh Mason (*Dyrektor niewykonawczy*)

Michael Stockwell (*Dyrektor niewykonawczy*)

#### *Adres siedziby:*

P O Box 119

Martello Court

Admiral Park

P O Box 119

St Peter Port

Guernsey

GY1 3HB

18 maja 2010 r.

Do: *Wszystkich Akcjonariuszy oraz jedynie do wiadomości posiadaczy Warrantów,*

### **Obowiązkowe wezwanie na akcje Atlas Estates Limited ogłoszone zgodnie z zasadą nr 9 Kodeksu Połączeń i Przejęć**

#### **1. Wstęp**

W dniu 16 kwietnia 2010 r., Fragiolig Holdings Limited ogłosiło warunki wezwania gotówkowego, zgodnie z wymogami Zasady 9 Kodeksu Miejskiego, na sprzedaż wszystkich wyemitowanych (obecnie i w przyszłości) akcji zwykłych Spółki, które nie są jeszcze własnością Fragiolig (lub podmiotów będących stronami porozumienia) za cenę wynoszącą 0,90 GBP za jedną Akcję Zwykłą. W dacie ogłoszenia, Fragiolig, wraz z podmiotami będącymi stronami porozumienia, była właścicielem łącznej liczby 15.413.078 Akcji Zwykłych stanowiących około 32,90 procent wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki. Wezwanie zostało przedstawione Akcjonariuszom w dniu 7 maja 2010 r.

Zgodnie z przepisami prawa polskiego w tym samym dniu, w którym Wezwanie zostało ogłoszone na terenie Zjednoczonego Królestwa, nastąpiło ogłoszenie Wezwania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, gdzie Akcje Zwykłe Spółki są dopuszczone do obrotu na GPW. W Wezwaniu ogłoszonym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zaproponowano cenę wynoszącą 3,98 zł za jedną Akcję Zwykłą, co stanowi równowartość w zł kwoty Ceny Proponowanej w Wezwaniu (przeliczonej przy zastosowaniu średniego kursu NBP GBP/PLN z tego dnia).

Wezwanie zostało uznane za bezwarunkowe pod wszelkimi względami w dniu 12 maja 2010 r., w którym to dniu Fragiolig ogłosiła że razem z podmiotami będącymi stronami porozumienia, posiadała, lub otrzymała odpowiedzi w odniesieniu do, około 56 procent wyemitowanych Akcji Zwykłych.

Fragiolig jest spółka w pełni zależną od Grupy Izaki, spółki deweloperskiej z siedziba w Izraelu i kontrolowanej przez pana Rona Izaki. Spółki należące do Grupy Izaki, wraz z RP Capital Group, posiada ponadto i zarządza AMC – spółką, która świadczy na rzecz Grupy usługi menedżerskie.

Celem niniejszego pisma jest wyjaśnienie podstaw i powodów ogłoszenia Wezwania oraz umotywowanie przedstawionej przez Dyrektorów rekomendacji skorzystania z Wezwania.

#### **2. Wezwanie**

Wezwanie jest ogłoszone na następujących zasadach:

**za każdą Akcję Zwykłą: 0,90 GBP lub 3,98 PLN w gotówce.**

Wezwanie wycenia całość wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki (akcje zwykłe) na około 42,17 mln GBP, co stanowi wartość znacznie niższą od ostatniej podanej do wiadomości publicznej Wartość Aktywów Netto (WAN) za jedną Akcję wynoszącej 2,94 EUR (zgodnie z niezbadanym śródrocznym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2010 r.).

Cena Proponowana w Wezwaniu jest nieco niższa (o około 2,8%) od ceny zamknięcia wynoszącej 0,925 GBP za jedną Akcję Zwykłą w dniu 17 maja 2010 r. (co jest najpóźniejszą możliwą datą przed datą publikacji niniejszego dokumentu) i wyższa o około 11 procent od ceny zamknięcia wynoszącej 0,81 GBP za jedną Akcję Zwykłą w dniu 13 kwietnia 2010 r. (co jest ostatnim dniem obrotu przed ogłoszeniem przez Spółkę, że otrzymała zawiadomienie w związku z potencjalną ofertą przejęcia) i wyższa o około 41 procent od średniej ceny ważonej wolumenem obrotu Akcji Zwykłych, na dzień 16 kwietnia, czyli datę, w której Fragiolig ogłosiła warunki Wezwania.

W dacie niniejszego dokumentu istniało 5.488.118 wyemitowanych Warrantów Spółki. Wezwanie obejmuje wszelkie Akcje Zwykłe bezwarunkowo przydzielone lub wyemitowane do dnia, w którym nastąpiło ogłoszenie Wezwania, a także wszelkie dalsze Akcje Zwykłe bezwarunkowo przydzielone lub wyemitowane w okresie trwania wezwania (lub do innego wcześniejszego dnia, który wybrać może Fragiolig zgodnie z przepisami Kodeksu Miejskiego) w wykonaniu praw z Warrantów lub w innym trybie.

W zakresie, w jakim prawa z Warrantów nie zostaną wykonane, Fragiolig złoży we właściwym terminie odpowiednie oferty posiadaczom Warrantów, jeżeli będzie to wymagane.

Całość warunków Wezwania, wraz z procedurami odpowiedzi na Wezwanie, jest opisana szczegółowo w Dokumencie Wezwania, którego kopia została przesłana Akcjonariuszom przez Fragiolig i jest dostępna na stronie internetowej <http://www.fragiolig.com>.

### **3. Informacje dotyczące Spółki**

Spółka jest spółką inwestycyjną zamkniętą zarejestrowaną na wyspie Guernsey. Przedmiotem jej inwestycji są nieruchomości na terenie państw Europy Środkowej i Wschodniej. Spółka aktywnie inwestuje w portfel aktywów nieruchomościowych obejmujących szereg rodzajów nieruchomości, koncentrując się na krajach, które oferują atrakcyjne parametry inwestycji. W chwili obecnej akcje Spółki są notowane na dwóch platformach obrotu, na rynku AIM oraz na GPW.

Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych i budowlanych w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Bułgarii, oraz, do momentu finalizacji transakcji sprzedaży, na Słowacji, przy czym znaczna część inwestycji zlokalizowana jest w Polsce z uwagi na fakt, że kraj ten posiada bardziej dynamiczny rynek nieruchomości niż pozostałe.

Portfelem grupy zarządza AMC, spółka będąca własnością i zarządzana przez dwóch z akcjonariuszy-założycieli Spółki – Grupę Izaki (od której Wzywający jest spółką w pełni zależną) oraz RP Capital Group.

Za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. Spółka osiągnęła przychód w wysokości 47,3 mln Euro (w roku 2008: 51,9 mln Euro), stratę po opodatkowaniu w wysokości 49,2 mln Euro (w roku 2008: 39,7 mln Euro); zysk brutto po odjęciu kosztów administracyjnych w wysokości 5,2 mln Euro (w roku 2008: 1,2 mln Euro); straty kapitałowe z nieruchomości inwestycyjnych, utratę wartości zapasów oraz stratę ze zbycia udziałów we wspólnych przedsięwzięciach (*joint venture*) w wysokości 53,0 mln Euro (w roku 2008: 5,3 mln Euro); WAN na jedną Akcję na dzień 31 grudnia 2009 r. w wysokości 2,42 Euro (na dzień 31 grudnia 2008 r.: 3,68 Euro); skorygowaną WAN na jedną Akcję na dzień 31 grudnia 2009 r. w wysokości 2,95 Euro (na dzień 31 grudnia 2008 r.: 4,42 Euro) oraz posiadała saldo kredytów bankowych na dzień 31 grudnia 2009 r. wynoszące 260,0 mln Euro (na dzień 31 grudnia 2008 r.: 247,7 mln Euro).

W dniu 17 maja 2010 r. Spółka ogłosiła wyniki za okres trzech miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2010 r. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące tych danych znajdują się w paragrafie 5 poniżej (Bieżące dane finansowe Spółki).

Informacje finansowe dotyczące Grupy zostały ujawnione lub włączone do Dokumentu Wezwania przez odniesienie. Raport roczny oraz sprawozdania finansowe Spółki za każde z trzech lat

zakończonych 31 grudnia 2007 r., 2008 r. i 2009 r. oraz ogłoszenie wyników za okres trzech miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2010 r. są dostępne pod adresem: [http://www.atlasesstates.com/financial\\_statements.asp](http://www.atlasesstates.com/financial_statements.asp)

#### **4. Podstawy ogłoszenia Wezwania i powody rekomendowania odpowiedzi na Wezwanie**

Rok 2009 był dla krajów Europy Środkowej i Wschodniej trudnym okresem z gospodarczego punktu widzenia, czego bezpośrednią przyczyną był globalny kryzys gospodarczy i bankowy. Gospodarki większości państw w regionie znalazły się w stanie recesji i zanotowały spadek produktu narodowego brutto. Wskutek powyższej sytuacji nastąpiło znaczne obniżenie poziomu wyceny aktywów oraz niestabilna sytuacja walutowa w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

Region Europy Środkowej i Wschodniej w dalszym ciągu znajduje się pod negatywnym wpływem pogorszonej sytuacji kredytowej i kryzysu bankowego w wymiarze zarówno lokalnym jak i międzynarodowym. Jednakże Grupa była w stanie zapewnić finansowanie dla części swoich projektów deweloperskich i generuje pewne przepływy pieniężne dzięki sprzedaży ukończonych lokali mieszkalnych, a wycena aktywów na potrzeby Zbadanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy 2009 została sporządzona przy założeniu, że taka sytuacja finansowa utrzyma się. Uzyskanie przez Grupę dostępu do dodatkowych źródeł finansowania umożliwiłoby jej dalszą budowę jej portfela inwestycyjnego.

Chociaż w ostatnich miesiącach zaobserwowano wzrost popytu w obrębie Warszawy, trudne warunki prowadzenia działalności deweloperskiej zbiegły się z wystąpieniem trudnych warunków rynkowych dla sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących działki budowlane na terytorium całego regionu Europy Środkowej i Wschodniej, o czym świadczy między innymi opóźnienie w ukończeniu sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych na Słowacji, o czym Spółka wstępnie powiadamiała w dniu 3 listopada 2009 r. Transakcja ta nadal nie została zamknięta, głównie z powodu trudności ze strony nabywcy w uzyskaniu niezbędnych zgód od podmiotów zapewniających finansowanie dłużne. W wyniku wystąpienia powyższych utrudnień część aktywów posiadanych przez Grupę nie może ani posłużyć do realizacji projektów budowlanych ani nie może zostać sprzedana na atrakcyjnych warunkach w chwili obecnej ani w możliwej do przewidzenia przyszłości.

AMC jest w regularnym kontakcie z bankierami Grupy od momentu wystąpienia kryzysu kredytowego i wynegocjowała zrzeczenie się przez nich praw do dochodzenia roszczeń z tytułu szeregu naruszeń zapewnień (w niektórych przypadkach wiązało się to z zawarciem umów zabezpieczenia powiązanego) i uzgodniła zmienione warunki i terminy spłaty.

**Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, Rada jest w pełni świadoma ryzyk, jakie stoją przed Grupą oraz faktu, że działalność Grupy jest uzależniona od dalszego wsparcia jej kredytodawców.** W związku z powyższym Rada jest zdania, że może upłynąć znaczny okres czasu zanim Spółka będzie w stanie wypłacić Akcjonariuszom jakiegokolwiek dywidendy.

Podsumowując, Grupa dysponuje portfelem inwestycyjnym posiadającym potencjał, lecz jej możliwości finansowe obecnie ograniczają zdolność do zrealizowania tego potencjału, który obejmuje atrakcyjne aktywa inwestycyjne takie jak warszawski hotel Hilton, a przy tym znaczące obciążenie długiem. Zadłużenie netto Spółki na dzień 31 marca 2010 r. wyniosło 245,5 mln Euro.

Wezwanie daje zatem Akcjonariuszom możliwość sprzedaży udziałów w Spółce bez ponoszenia w związku z tym kosztów obsługi maklerskiej, za cenę zaproponowaną na poziomie 0,90 GBP (lub 3,98 PLN) w gotówce za jedną Akcję Zwykłą, przy czym cena ta odzwierciedla cenę, za jaką znaczący Akcjonariusz był skłonny sprzedać posiadany przez niego udział w Spółce na rzecz Fragiolig i stanowi cenę, którą Fragiolig jest obecnie zobowiązany zaoferować wszystkim pozostałym Akcjonariuszom.

Rada jest zdania, że Cena Proponowana w Wezwaniu jest ceną godziwą zważywszy na ryzyka stojące przed Grupą, pomimo faktu, że cena ta jest znacząco niższa od WAN na jedną Akcję wskazanej w Zbadanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy 2009 oraz od niedawno opublikowanych wyników finansowych za okres zakończony 31 marca 2010 r. Trudności w zamknięciu transakcji sprzedaży portfela nieruchomości na Słowacji utwierdzają Radę w przekonaniu, że sprzedaż portfela

w celu zrealizowania wartości księgowej aktywów netto Grupy nie jest w perspektywie krótkoterminowej możliwa.

Rada przyjmuje również do wiadomości fakt, że niektórzy Akcjonariusze, którzy, będąc świadomi wiążących się z tym ryzyk (w tym możliwe trudności w sprzedaży Akcji Zwykłych w przyszłości, zgodnie z wyjaśnieniami w paragrafie 6 poniżej), mogą podzielać pogląd Rady w kwestii możliwości wzrostu wartości Grupy w perspektywie długoterminowej i podjąć decyzję o zatrzymaniu posiadanych przez nich Akcji Zwykłych. Z tego względu Prezes, który jest jedynym spośród członków Rady, posiadającym Akcje Zwykłe Spółki, nie zamierza odpowiedzieć na Wezwanie.

## **5. Bieżące dane finansowe Spółki**

W dniu 17 maja 2010 r. Spółka ogłosiła wyniki za okres trzech miesięcy zakończony datą 31 marca 2010 r. Wyniki były w ogólnym ujęciu optymistyczne, ponieważ Grupa wypracowała zysk netto w wysokości 7,1 mln Euro (na dzień 31 marca 2009 r. była to strata netto w kwocie 17,4 mln Euro) oraz zanotowała wzrost podstawowej WAN w wysokości 14 procent – wzrost z 113,2 mln Euro na dzień 31 grudnia 2009 r. na 129,1 mln Euro na dzień 31 marca 2010 r. (na dzień 31 marca 2009 r. kwota ta wyniosła 138,6 mln Euro). Niezależna wycena całości portfela nieruchomościowego jest dokonywana w odstępach półrocznych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. Sporządzenie niezależnych wycen może również być zlecane przy nabyciu nowych nieruchomości. Ostatnia wycena została dokonana na dzień 31 grudnia 2009 r. przez niezależną firmę doradcą z sektora nieruchomości, King Sturge. Nie nastąpiło przeszacowanie portfela na dzień 31 marca 2010 r., a zanotowany wzrost WAN wynikał w głównej mierze ze zmian kursowych.

Polska gospodarka, w obszarze której Grupa prowadzi większość swojej działalności (75 procent aktywów z portfela Grupy znajduje się na terytorium Polski) okazała się być bardziej odporną na kryzys niż gospodarki w innych krajach Europy Środkowej i Wschodniej - w 2009 r. zanotowano wzrost gospodarczy na poziomie 1,7 procent. Działając w takim klimacie gospodarczym, Spółka poczyniła znaczące postępy w realizacji projektów deweloperskich w Warszawie, a ponadto uzyskuje przychływy pieniężne w postaci przychodów ze sprzedaży ukończonych lokali mieszkalnych.

Chociaż w odniesieniu do roku 2010 i kolejnych lat ogłoszono prognozy stabilizacji i ożywienia gospodarczego dla niektórych rynków w regionie Europy Środkowej i Wschodniej, horyzont czasowy oraz zakres takiej poprawy nie jest możliwy do przewidzenia i zależy od kierunku zmian w zakresie panującego na rynkach globalnych kryzysu finansowego. Rada nadal jest zdania, że gospodarki regionu Europy Środkowej i Wschodniej dysponują potencjałem poprawy i z czasem mogą osiągnąć stopy wzrostu gospodarczego wyższe niż większość krajów zachodnich.

## **6. Zamiary Fragiolig w stosunku do Spółki oraz w zakresie jej działalności, pracowników oraz obrotu jej akcjami na rynku AIM oraz na GPW**

Przy rozważaniu Wezwania Rada wzięła pod uwagę następujące oświadczenia zawarte w Dokumencie Wezwania. Fragiolig oraz jego rada dyrektorów:

- i) są zdania, że obecna strategia Spółki w zakresie inwestowania w aktywa nieruchomościowe oraz realizowania projektów nieruchomościowych w Europie Środkowej i Wschodniej jest właściwa;
- ii) zamierzają kontynuować realizację obecnej strategii Spółki po zakończeniu Wezwania, przy czym są zdania, że pomyślna realizacja tej strategii będzie wymagać znacznych dodatkowych środków oraz skutecznego przywództwa. Mając powyższe na uwadze, Grupa Izaki może spowodować udostępnienie Spółce odpowiednich środków w trybie komercyjnym (co może wiązać się z koniecznością utworzenia nowych spółek handlowych lub ustanowienia nowych relacji finansowych);
- iii) potwierdzają, że istniejące umowne prawa pracownicze wszystkich członków kadry kierowniczej oraz pracowników będą w pełni chronione; oraz
- iv) są zdania, że wdrożenie ich strategii nie będzie wiązało się z żadnymi istotnymi negatywnymi skutkami w zakresie kwestii pracowniczych oraz lokalizacji miejsc prowadzenia przez Spółkę działalności.

Biorąc pod uwagę fakt, że Grupa Izaki wyraża zamiar, aby Spółka kontynuowała realizację obecnej strategii po zakończeniu Wezwania, przy uzyskaniu dodatkowych środków oraz pod odpowiednim przywództwem, Rada przyłącza się do oświadczenia złożonego w Dokumencie Wezwania Fragiolig, przedstawionego w skrócie w podpunkcie iv) powyżej. Rada przyjmuje ponadto do wiadomości, że jeżeli zostaną zapewnione dodatkowe środki w wyniku utworzenia nowych spółek handlowych lub ustanowienia nowych relacji dla celów finansowania, może stać się możliwe podjęcie się realizacji projektów, na które Spółka w chwili obecnej nie posiada środków, a które są związane z częściami jej portfela inwestycji nieruchomościowych.

Chociaż Fragiolig nie wyraża takiego zamiaru, niemniej zgodnie z obowiązującymi na LSE oraz GPW regulacjami, Fragiolig może spowodować złożenie przez Spółkę wniosku o wycofanie Akcji Zwykłych z obrotu na jednej lub obu giełdach.

Jeżeli Fragiolig otrzyma odpowiedzi na Wezwanie w odniesieniu do, lub w innym trybie nabędzie, 90 procent lub większą liczbę Akcji Zwykłych, których dotyczy Wezwanie, Fragiolig może wykonać przysługujące jej zgodnie ze statutem Spółki lub Prawem Wyspy Guernsey uprawnienie do przeprowadzenia przymusowego wykupu pozostałych Akcji Zwykłych Spółki, w odniesieniu do których Wezwanie nie zostało przyjęte. Po zakończeniu takiego procesu przymusowego wykupu pozostałych Akcji Zwykłych (i z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz wymogów wynikających z regulacji dotyczących obrotu giełdowego) Fragiolig może spowodować złożenie przez Spółkę wniosku o wycofanie Akcji Zwykłych z obrotu na rynku AIM oraz na GPW.

Jeżeli Akcje Zwykłe Spółki przestaną być notowane na AIM lub GPW, może to mieć negatywny wpływ na ich płynność.

**Akcjonariusze powinni być świadomi, że jeżeli nie odpowiedzą na Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż Akcji Zwykłych, późniejsze wyjście z ich inwestycji w Spółkę może być utrudnione jeżeli płynność obrotu Akcjami Zwykłymi zostanie znacząco ograniczona, szczególnie jeżeli Akcje Zwykłe Spółki zostaną wycofane z obrotu na rynku AIM oraz/lub GPW, jak wyjaśniono w paragrafie 16 pisma od Fragiolig stanowiącego część Dokumentu Wezwania.**

**Ponadto zwraca się uwagę Akcjonariuszy, że zgodnie z Prawem Wyspy Guernsey wszelkie plany układu oraz połączenia (*arrangement and amalgamation*) mogą mieć skutek równoważny z przymusowym wykupem Akcji Zwykłych.** Fragiolig, wraz z podmiotami będącymi stronami porozumienia, może podjąć decyzję o zastosowaniu planu układu lub, ewentualnie, połączenia (*arrangement or amalgamation*). W takich okolicznościach Fragiolig oraz podmioty będące stronami porozumienia mogą, jako kontrolujący Akcjonariusze Spółki, być w stanie podjąć uchwałę specjalną (która wymaga oddania za jej podjęciem przynajmniej 75% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, w tym głosów Fragiolig oraz podmiotów będących stronami porozumienia) zatwierdzającą plan układu lub, ewentualnie, połączenia (*arrangement or amalgamation*). **W takich okolicznościach, pozostali Akcjonariusze mniejszościowi byłiby zmuszeniu do sprzedaży posiadanych przez siebie Akcji Zwykłych za cenę, która może być niższa od Ceny Proponowanej w Wezwaniu.**

## **7. Działania, jakie należy podjąć w celu odpowiedzi na Wezwanie**

Zwracamy Państwa uwagę na procedury odpowiedzi na Wezwanie przedstawione w paragrafie 13 pisma od Fragiolig stanowiącego część Dokumentu Wezwania, na Załączniki do Dokumentu Wezwania oraz, w przypadku Akcjonariuszy, których Akcje Zwykłe mają formę dokumentu, na Wzór Odpowiedzi na Wezwanie. Z zastrzeżeniem przedłużenia okresu trwania Wezwania, Wezwanie zakończy się o godzinie 15.00 w dniu 21 czerwca 2010 r.

Państwa decyzja, czy odpowiedzieć na Wezwanie, będzie zależna od indywidualnych okoliczności. Jeżeli mają Państwo wątpliwości, jaka decyzja będzie dla Państwa najwłaściwsza, powinni Państwo we własnym zakresie zasięgnąć niezależnej porady finansowej.

## 8. Rekomendacja

Dyrektorzy wierzą, że długoterminowe perspektywy Spółki są dobre, co, jak opisano w paragrafie 4, może wiązać się z uzyskaniem korzystnego zwrotu z inwestycji w miarę poprawy sytuacji na rynkach nieruchomości w krajach Europy Środkowej i Wschodniej oraz warunków udzielania kredytów. Jednakże, poddawszy ocenie szereg czynników istotnych w kontekście Wezwania i mając na uwadze poziom niepewności nieodłącznie związany z przyszłą działalnością Spółki oraz wynikające z tego ryzyka (jak wskazano w paragrafie 4 powyżej), Dyrektorzy uważają, że Cena Proponowana w Wezwaniu jest ceną godziwą.

**W związku z powyższym Dyrektorzy, otrzymawszy poradę w tym zakresie od Fairfax, uważają warunki Wezwania za godziwe i rozsądne i Dyrektorzy jednogłośnie rekomendują odpowiedź na Wezwanie przez Akcjonariuszy.** Wydając poradę na rzecz Rady, Fairfax wziął pod uwagę rozważania i ocenę ekonomiczną Dyrektorów. Decyzja Dyrektorów aby rekomendować odpowiedź na Wezwanie została ponadto podjęta w oparciu o przewidywany skutek realizacji Wezwania na działalność Spółki, jej pracowników oraz lokalizację działalności Grupy.

Rada przyjmuje również do wiadomości fakt, że niektórzy Akcjonariusze, którzy, będąc świadomi wiążących się z tym ryzyk (w tym trudności w sprzedaży Akcji Zwykłych w przyszłości, zgodnie z wyjaśnieniami w paragrafie 6 powyżej), mogą podzielać pogląd Rady w kwestii możliwości wzrostu wartości Grupy w perspektywie długoterminowej i podjąć decyzję o zatrzymaniu posiadanych przez nich Akcji Zwykłych. **Podzielając ten pogląd, Prezes, który posiada 14.785 Akcji Zwykłych stanowiących 0,03 procent obecnego wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, i który jako jedyny spośród członków Rady jest Akcjonariuszem Spółki, nie zamierza zbyć posiadanych przez siebie Akcji Zwykłych w toku Wezwania.** Przy podejmowaniu tej decyzji Prezes był w pełni świadomy poziomu niepewności nieodłącznie związanego z przyszłą działalnością Spółki oraz wynikającego z tego ryzyka (jak wskazano w paragrafie 4 powyżej) oraz faktu, że płynność posiadanego przez niego pakietu może ulec pogorszeniu, szczególnie jeżeli Akcje Zwykłe Spółki zostaną wycofane z obrotu na rynku AIM oraz/lub GPW, i jest gotowy przyjąć takie ryzyko w odniesieniu do swojej osobistej inwestycji.

Z wyjątkiem zakresu ujawnionego w niniejszym dokumencie, nie istnieją żadne porozumienia pomiędzy Wzywającym a Dyrektorami.

Z poważaniem,  
Quentin Spicer

*Prezes*

## CZĘŚĆ 2 INFORMACJE DODATKOWE

### 1. Odpowiedzialność

- 1.1 Dyrektorzy (których imiona i nazwiska podano w paragrafie 2.1 poniżej) przyjmują odpowiedzialność za informacje zawarte w niniejszym dokumencie, jednak w odniesieniu do wszelkich informacji dotyczących Fragiolig i podmiotów będących stronami porozumienia z Fragiolig ujętych w niniejszym dokumencie, które pozyskano z ogólnie dostępnych publikacji, Dyrektorzy przyjmują jedynie odpowiedzialność za prawidłowe i rzetelne ich powielenie i przedstawienie. Z zastrzeżeniem powyższego, zgodnie z najlepszą wiedzą Dyrektorów (którzy dołożyli wszelkich zasadnych starań, by zapewnić, że tak się stanie) informacje, za które biorą odpowiedzialność, są zgodne z faktami i nie pomijają żadnych kwestii, które mogłyby mieć wpływ na znaczenie tych informacji.

### 2. Dyrektorzy

- 2.1 Poniżej przedstawiamy Dyrektorów, z których każdy jest niezależny w rozumieniu Kodeksu Połączanego, oraz piastowane przez nich stanowiska:

Quentin Spicer	<i>Dyrektor niewykonawczy i Przewodniczący</i>
Shelagh Mason	<i>Dyrektor niewykonawczy</i>
Michael Stockwell	<i>Dyrektor niewykonawczy</i>

Adres służbowy wszystkich Dyrektorów to: P O Box 119, Martello Court, Admiral Park, St Peter Port, Guernsey GY1 3HB. Numer telefonu wszystkich Dyrektorów to: +44 (0)1 481 211 000.

- 2.2 Żaden z Dyrektorów nie zawarł ze Spółką umowy o pracę, lecz każdy otrzymał pismo mianujące go na dane stanowisko, z następującymi warunkami pełnienia funkcji:

<i>Dyrektor</i>	<i>Obecne roczne wynagrodzenie</i>	<i>Okres wypowiedzenia</i>	<i>Data mianowania</i>
Quentin Spicer	57.000 £	90 dni	23 lutego 2006 r.
Shelagh Mason	57.000 £	90 dni	23 lutego 2006 r.
Michael Stockwell	57.000 £	90 dni	23 lutego 2006 r.

Dyrektorzy otrzymują od Spółki zwrot uzasadnionych kosztów podróży służbowych i wydatków zwrotnych. Spółka wykupiła polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej kadry kierowniczej na rzecz tych Dyrektorów w zakresie, w jakim Spółka może takie ubezpieczenie uzyskać.

- 2.3 Łączne wynagrodzenie wypłacone na rzecz Dyrektorów i świadczenia niepieniężne udzielone Dyrektorom za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. wyniosły 187.115 €. Kwota ta obejmuje wynagrodzenie Dyrektorów w wysokości 23,529 € płatne dr. Helmutowi Tomanecowi, który zrezygnował ze stanowiska dyrektora niewykonawczego z dniem 28 maja 2009 r.

### 3. Ujawnienie udziałów i obrotu właściwymi papierami wartościowymi

- 3.1 Dla celów niniejszego paragrafu 3:

3.1.1 „działanie w porozumieniu” ma znaczenie przyjęte w Kodeksie Miejskim;

3.1.2 „porozumienie” obejmuje wszelkie umowy dotyczące zwolnienia z odpowiedzialności lub opcji oraz formalne i nieformalne porozumienia dowolnego rodzaju, dotyczące właściwych papierów wartościowych, potencjalnie związane z zachętą do prowadzenia obrotu lub zaniechania obrotu papierami;

3.1.3 „właściwe papiery wartościowe Atlas” oznaczają Akcje Zwykłe i inne kapitałowe papiery wartościowe Spółki (albo powiązane z nimi pochodne instrumenty finansowe) oraz papiery wartościowe zamienne na nie, prawa poboru, warrandy oraz opcje (łącznie z opcjami będącymi przedmiotem obrotu) dotyczące Akcji Zwykłych;

3.1.4 „powiązany doradca” ma znaczenie przypisane mu w Kodeksie;

3.1.5 „kontrola” oznacza udział lub łączne udziały w kapitale zakładowym dające prawo do 30 procent

lub większej liczby głosów z akcji w kapitale zakładowym spółki, które to prawa można obecnie wykonywać na jej walnym zgromadzeniu, bez względu na to, czy takie udziały dają rzeczywistą kontrolę;

3.1.6 „obrót” lub „obracanie” obejmują:

- (i) nabywanie i sprzedawanie papierów wartościowych lub praw (warunkowych lub bezwzględnych) do wykonywania lub zarządzania wykonania praw głosu przypisanych do papierów wartościowych albo ogólnej kontroli nad papierami wartościowymi;
- (ii) przyjmowanie, udzielanie, zbywanie, zawierania, zamykanie, rozwiązywanie, wykonywanie lub zmienianie opcji (łącznie z kontraktem na opcje będące przedmiotem obrotu) w odniesieniu do dowolnych papierów wartościowych;
- (iii) zapisywanie się lub zobowiązanie się do zapisywania na akcje;
- (iv) wykonywanie i zamianę, w odniesieniu do nowych lub istniejących papierów wartościowych, dowolnych papierów wartościowych, do których przypisane jest prawo do zamiany lub subskrypcji;
- (v) nabywanie, zbywanie, zawieranie, zamykanie, wykonywanie dowolnych praw na podstawie – albo zmieniających – instrument pochodny powiązany bezpośrednio lub pośrednio z papierami wartościowymi;
- (vi) zawieranie, rozwiązywanie lub zmianę warunków dowolnej umowy zakupu lub sprzedaży papierów wartościowych; oraz
- (vii) wszelkie inne działania powodujące albo mogące spowodować wzrost albo spadek liczby papierów wartościowych, w których dana osoba ma interes albo w odniesieniu do których przyjęła pozycję krótką;

3.1.7 „instrumenty pochodne” obejmują wszelkie produkty finansowe, których wartość – w całości lub w części – jest bezpośrednio lub pośrednio ustalona na podstawie ceny bazowego papieru wartościowego;

3.1.8 „wyłączony menedżer funduszu” ma znaczenie nadane mu w Kodeksie;

3.1.9 „wyłączone transakcje dokonywane na własny rachunek” mają znaczenie nadane im w Kodeksie;

3.1.10 „udział” lub „interes” papierach wartościowych dotyczą sytuacji, gdy dana osoba:

- (i) jest właścicielem właściwych papierów wartościowych;
- (ii) ma prawo (warunkowe lub bezwarunkowe) do wykonywania lub polecenia wykonania praw głosu wynikających z właściwych papierów wartościowych albo sprawuje nad nimi ogólną kontrolę;
- (iii) na mocy dowolnej umowy zakupu, opcji lub instrumentów pochodnych ma prawo lub opcję nabycia papierów wartościowych albo może zażądać ich dostarczenia, albo ma obowiązek ich dostarczenia, bez względu na to, czy prawo, opcja czy obowiązek są warunkowe czy bezwzględne i czy jest w cenie (*in the money*) lub nie;
- (iv) jest stroną pochodnych instrumentów finansowych, których wartość jest ustalona na podstawie ceny właściwych papierów wartościowych, co spowoduje lub może spowodować zajęcie przez tę stronę długiej pozycji w tych papierach wartościowych; albo

3.1.11 „właściwe papiery wartościowe” oznaczają właściwe papiery wartościowe Atlas emitowane przez Spółkę;

3.1.12 „spółka” oznacza spółkę, o której mowa w punkcie 3.1.3(i) powyżej; oraz

3.1.13 „pozycja krótka” oznacza dowolną pozycję krótką (warunkową lub bezwzględną, w cenie – *in the money* – lub nie) łącznie z dowolną pozycją krótką z tytułu pochodnego instrumentu finansowego, wszelkie umowy sprzedaży albo zobowiązania do dostarczenia lub prawa do żądania, aby inna osoba dokonała zakupu lub przyjęła dostarczane instrumenty finansowe.

3.2 Na koniec dnia roboczego w dniu 17 maja 2010 r. (który jest praktycznie ostatnim dniem przez datą publikacji niniejszego dokumentu) udziały Dyrektorów (oraz osób z nimi powiązanych) we właściwych papierach wartościowych Atlas przedstawiały się następująco:

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Akcje Zwykłe</i>	<i>Udział procentowy w łącznej liczbie wyemitowanych Akcji Zwykłych</i>
Quentin Spicer*	14.785	0,03
Shelagh Mason	0	-
Michael Stockwell	0	-

*\*Akcje Zwykłe posiadane w ramach indywidualnego planu emerytalnego*

Quentin Spicer nie zamierza odpowiedzieć na Wezwanie w odniesieniu do swoich akcji w Spółce.

3.3 Z wyjątkiem ujawnień dokonanych w niniejszym paragrafie 3, na dzień 17 maja 2010 r. (który jest z praktycznego punktu widzenia ostatnim dniem przez datą publikacji niniejszego dokumentu):

3.3.1 ani Spółka ani żaden z jej Dyrektorów ani członkowie ich najbliższej rodziny lub krewni, ani żadne osoby, które działają lub co do których uważa się, że są działają w porozumieniu ze Spółką, ani, według wiedzy Dyrektorów, żadna osoba, która działa w porozumieniu ze Spółką:

- (i) nie miała żadnego udziału w ani prawa do objęcia danych papierów wartościowych; ani
- (ii) nie miała żadnej pozycji krótkiej w, nie była stroną żadnej umowy sprzedaży, ani nie podlegała żadnemu obowiązkowi wydania w odniesieniu do, ani nie była uprawniona do żądania, aby inna osoba dokonała zakupu lub przyjęła dostarczenie, żadnych właściwych papierów wartościowych;
- (iii) nie pożyczyla żadnych właściwych papierów wartościowych od ani na rzecz żadnej innej osoby; ani
- (iii) nie przeprowadziła transakcji jakimikolwiek właściwymi papierami wartościowymi, której ujawnienie byłoby wymagane zgodnie z Zasadą 25.3 Kodeksu.

3.3.2 ani Spółka ani żadna osoba działająca w porozumieniu ze Spółką nie jest stroną żadnego porozumienia w rodzaju porozumień, o których mowa w paragrafie 3.1.2 powyżej, ani Spółka ani (według wiedzy Dyrektorów) żadna osoba, która działa w porozumieniu ze Spółką nie udzieliła pożyczek żadnym osobom mających na celu pomoc w nabyciu przez taką osobę udziału we właściwych papierach wartościowych, z wyjątkiem pożyczek udzielonych w ramach zwykłego zarządu i na standardowych warunkach komercyjnych na rzecz osób, z którymi Spółka lub osoba działająca z nią w porozumieniu mają istniejącą relację klient-wykonawca; oraz

3.3.3 nie istnieje żadna umowa, porozumienie ani ustalenia (w tym żadne porozumienie w zakresie wynagrodzenia) pomiędzy Spółką lub osobą działającą w porozumieniu ze Spółką a którymkolwiek z Dyrektorów Fragiolig, byłym dyrektorem Fragiolig, akcjonariuszami lub byłymi akcjonariuszami Fragiolig, ani żadnymi osobami, które posiadały udział lub interes w papierach wartościowych Fragiolig, które mają jakiegokolwiek związek z lub są uzależnione od Wezwania.

3.4 ani Spółka ani żaden z jej Dyrektorów ani członkowie ich najbliższej rodziny lub krewni, ani żadne osoby, które działają lub co do których uważa się, że działają w porozumieniu ze Spółką, nie ma żadnego udziału (interesu) w jakichkolwiek papierach wartościowych Fragiolig ani papierach wartościowych jakiegokolwiek osoby działającej w porozumieniu z Fragiolig, ani takie osoby nie mają pozycji krótkich (warunkowych ani bezwzględnych, w cenie – in the money – ani innych), w tym żadnych pozycji krótkich z tytułu pochodnego instrumentu finansowego, umowy sprzedaży albo zobowiązania do dostarczenia lub prawa do żądania, aby inna osoba dokonała zakupu lub przyjęła takie dostarczane papiery wartościowe.

#### **4. Istotne umowy**

4.1 Nie istnieją umowy (inne niż umowy zawierane w normalnym toku działalności) zawarte przez Spółkę lub jej jednostki zależne w ciągu dwóch lat bezpośrednio poprzedzających początek okresu trwania Wezwania (czyli 14 kwietnia 2010 r.), które są albo mogą być istotne dla Spółki lub Grupy.

## **5. Istotne zmiany**

- 5.1 Poza przypadkami ujawnionymi w paragrafie 5 pisma stanowiącego Część 1 niniejszego dokumentu sytuacja finansowa i dotycząca obrotów Grupy od 31 grudnia 2009 r., czyli daty, na którą sporządzono najnowsze sprawozdanie finansowe, nie zmieniła się w sposób istotny.

## **6. Inne informacje**

- 6.1 Fairfax udzielił i nie wycofał pisemnej zgody na publikację niniejszego dokumentu zawierającego odniesienia do jego nazwy w formie i kontekście, w jakim się pojawiają.
- 6.2 Fairfax, który został upoważniony i jest nadzorowany przez Brytyjski Urząd FSA, zatwierdził treść niniejszego dokumentu dla celów sekcji 21 Brytyjskiej Ustawy FSMA.
- 6.3 Fairfax działa wyłącznie na rzecz Spółki i nie działa na rzecz żadnej innej strony w odniesieniu do Wezwania i, w związku z tym, nie będzie odpowiedzialny wobec żadnej strony innej niż Spółka z tytułu świadczenia ochrony udzielanej klientom Fairfax ani doradzania w związku z Wezwaniem, treścią niniejszego dokumentu albo dowolnym porozumieniem lub transakcją bądź kwestią w nim omawianą. Fairfax nie złożył żadnego oświadczenia ani nie udzielił żadnej gwarancji, wyraźniej ani dorozumianej, co do jakiegokolwiek części niniejszego dokumentu (bez ograniczania statutowych praw jakiegokolwiek osoby, na rzecz której niniejszy dokument zostaje wydany).

## **7. Dokumenty dostępne do wglądu**

- 7.1 Kopie następujących dokumentów są dostępne do wglądu w czasie zwykłych godzin pracy w dowolnym dniu powszednim (bez sobót, niedziel i świąt państwowych) w biurach Nabarro LLP Solicitors, Lacon House, 84 Theobald's Road, London WC1X 8RW i pod adresem <http://www.atlasestates.com> od dnia opublikowania niniejszego dokumentu przez okres trwania Wezwania:
- 7.1.1 aktualny Akt Założycielski i Statut Spółki;
  - 7.1.2 zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki za lata zakończone 31 grudnia 2008 r. i 31 grudnia 2009 r.;
  - 7.1.3 niezbadane śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2010 r.;
  - 7.1.4 pisemna zgoda, o której mowa w paragrafie 6.1 powyżej; oraz
  - 7.1.5 niniejszy dokument.

## CZĘŚĆ 3 DEFINICJE

Poniższe definicje mają zastosowanie do całości niniejszego dokumentu, chyba że kontekst stanowi inaczej:

„AIM”	Rynek AIM obsługiwany przez Londyńską Giełdę Papierów Wartościowych;
„Akcje Własne”	Akcje posiadane jako akcje własne zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu o Spółkach (Zakup Akcji Własnych) (Akcje Własne) (Guernsey) z 2006 r.;
„Akcje Zwykłe”	Istniejące wyemitowane lub bezwarunkowo przyznane akcje zwykłe Spółki o wartości nominalnej 0,01 € każda oraz wszelkie inne akcje, które zostaną bezwarunkowo przyznane lub wyemitowane przed dniem zamknięcia Wezwania (lub wcześniejszym dniem albo dniami według uznania Fragiolig) w wyniku realizacji Warrantów Atlas lub w inny sposób, jednak z wyłączeniem wszelkich akcji Spółki posiadanych przez nią jako Akcje Własne, o ile nie zostaną one przeniesione w okresie, w którym Wezwanie będzie otwarte;
„Akcjonariusze”	Zarejestrowani posiadacze Akcji Zwykłych;
„AMC” lub „Zarządca Nieruchomości”	Atlas Management Company Limited, spółka zarejestrowana na wyspie Guernsey pod numerem 44386;
„Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych”	Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych z 1933 r. (z późn. zm.) oraz przepisy wydane na jej podstawie;
„Brytyjska Ustawa FSMA”	Ustawa o usługach finansowych i rynkach z 2000 r. ( <i>Financial Services and Markets Act 2000</i> ) (z późn. zm.)
„Brytyjski Urząd FSA”	Brytyjski Urząd Nadzoru Finansowego ( <i>Financial Services Authority</i> );
„Brytyjski Urząd UKLA”	Brytyjski Urząd FSA działający w charakterze właściwej władzy dla celów Części VI Brytyjskiej Ustawy FSMA z 2000 r.;
„Cena Proponowana w Wezwaniu	0,90 £ za Akcję Zwykłą;
„Dokument Wezwania”	Dokument opublikowany przez Fragiolig dnia 7 maja 2010 r., przedstawiający wszystkie formalne warunki Wezwania;
„Dyrektorzy AMC”	Dyrektorzy AMC;
„działanie w porozumieniu”	Ma znaczenie przypisane temu terminowi w Kodeksie Miejskim;
„euro” lub „€”	Wspólny prawny środek płatniczy państw członkowskich Wspólnot Europejskich, które przyjęły euro jako swoją walutę zgodnie z przepisami Unii Europejskiej dotyczącymi Europejskiej Unii Monetarnej;
„Europa Środkowa i Wschodnia”	Europa Środkowo-Wschodnia z wyłączeniem krajów byłego ZSSR;
„Fairfax”	Fairfax I.S. PLC, zarejestrowana w Anglii pod numerem 5496355;
„Fragiolig” lub “Wzywający”	Fragiolig Holdings Limited, spółka zależna należąca w 100% do Grupy Izaki, przedsiębiorstwa deweloperskiego, którą kontroluje pan Ron Izaki ( <i>beneficial shareholder</i> );
„GBP” lub „£”	Funt szterling, prawny środek płatniczy w Zjednoczonym Królestwie;
„Giełda Papierów Wartościowych w	London Stock Exchange plc;

Londynie” lub „LSE”	
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie; oraz
„Grupa Izaki”	Grupa spółek kontrolowanych pośrednio lub bezpośrednio przez pana Rona Izaki;
„Grupa Kapitałowa RP”	Grupa spółek obejmująca: RP Explorer Master Fund, RP Capital Partners Cayman Islands Limited i RP Partners Fund oraz ich podmioty powiązane;
„Grupa”	Spółka i jej aktualne podmioty zależne, w tym wszystkie spółki, w których którykolwiek z tych podmiotów posiada udział oraz które są posiadaczami jakiegokolwiek części portfela Spółki;
„Instrument Warrantu”	Instrument warrantu wydany przez Atlas 23 lutego 2006 r.;
„Jurysdykcja Wyłączona”	Stany Zjednoczone, Kanada, Australia i Japonia oraz każdy inny kraj, jeżeli w przeciwnym razie naruszone zostałyby prawo danego kraju;
„Kodeks Połączony”	Zmieniony kodeks połączony zasad dobrego zarządzania i najlepszych praktyk opublikowany w czerwcu 2008 r. przez Radę ds. Sprawozdawczości Finansowej;
„Kodeks” lub „Kodeks Miejski”	Kodeks Miejski dotyczący połączeń i przejęć (ze zmianami i interpretacjami wydawanymi od czasu do czasu przez Panel);
„Kraje Byłego ZSRR”	Armenia, Azerbejdżan, Białoruś, Estonia, Gruzja, Kazachstan, Kirgistan, Łotwa, Litwa, Mołdawia, Rosja, Tadżykistan, Turkmenistan, Ukraina i Uzbekistan;
„MSSF”	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, wytyczne i zasady wydawane od czasu do czasu przez Radę ds. Standardów Rachunkowości;
„Okres Trwania Wezwania	Okres rozpoczynający się 14 kwietnia 2010 r. i kończący się w najpóźniejszym z następujących terminów: (i) godz. 15.00 dnia 7 czerwca 2010 r.; (ii) dzień, w którym Wezwanie stanie się bezwarunkowe; oraz (iii) dzień, w którym Wezwanie wygaśnie;
„Osoba Amerykańska”	Osoba Amerykańska zgodnie z definicją zawartą w Regulacji S Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych;
„Panel”	Panel ds. Połączeń i Przejęć;
„PLN” lub „zł”	Złoty polski, prawny środek płatniczy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
„Prawo Wyspy Guernsey”	Ustawy o Spółkach (Guernsey) z lat 1994 – 2008 (z późn. zm.);
„Rada” lub „Dyrektorzy”	Dyrektorzy Spółki, w tym każdy właściwie powołany komitet dyrektorów, których nazwiska są podane w paragrafie 2.2 Części 2 tego dokumentu;
„Regulamin AIM”	Regulamin opublikowany przez Londyńską Giełdę Papierów Wartościowych dotyczący dopuszczenia do obrotu na AIM i funkcjonowania AIM;
„Spółka” lub „Atlas”	Atlas Estates Limited, spółka zarejestrowana na wyspie Guernsey pod numerem 44284;
„Stany Zjednoczone” lub „USA”	Stany Zjednoczone Ameryki, ich terytoria i posiadłości, każdy stan Stanów Zjednoczonych Ameryki oraz Dystrykt Kolumbia i wszystkie inne obszary podlegające jurysdykcji Stanów Zjednoczonych Ameryki;
„system CREST”	Odpowiedni system (zdefiniowany w Regulaminie), którego operatorem jest Euroclear UK & Ireland Limited (zgodnie z definicją

	w Regulaminie);
„Ustawa o Ofercie”	Polska Ustawa o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.;
„WAN na jedną Akcję”	WAN na jedną Akcję Zwykłą;
„WAN”	Wartość aktywów netto, oznaczająca wartość aktywów Grupy pomniejszoną o wartość jej zobowiązań, określoną zgodnie z zasadami księgowymi przyjętymi przez Grupę w danym momencie;
„Warranty”	Warranty na subskrypcję Akcji Zwykłych na podstawie Instrumentu Warrantu;
„Wezwanie”	Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż całego kapitału zakładowego Spółki (wyemitowanego oraz tego, który ma być wyemitowany) z wyjątkiem Akcji Zwykłych będących już własnością Fragiolig i podmiotów będących stroną porozumienia z Fragiolig, ogłoszone przez Fragiolig zgodnie z przepisami Kodeksu (na warunkach określonych w Dokumencie Wezwania oraz Wzorce Odpowiedzi na Wezwanie), oraz ogłoszone zgodnie z Ustawą o Ofercie (na warunkach określonych w ogłoszeniu opublikowanym w Polsce przez Fragiolig w dniu 16 kwietnia 2010 r.) oraz, jeżeli kontekst na to pozwala, każda jego późniejsza zmiana, wersja, rozszerzenie lub odnowienie;
„Wzór Odpowiedzi na Wezwanie”	Wzór zgody i upoważnienia dotyczący Wezwania;
„Zbadane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy 2009”	Raport roczny i zbadanie sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.
„zdematerializowane” lub „istniejące w postaci zdematerializowanej”	Akcja lub akcje wpisane do rejestru członków jako istniejące w postaci zdematerializowanej w systemie CREST, do których tytuł, na mocy Regulaminu, może zostać przekazany przez system CREST;
„Zjednoczone Królestwo”	Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej;

## CZĘŚĆ 4

### PREZENTACJA INFORMACJI, ICH PODSTAWY I ŹRÓDŁA

#### 1. Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Niniejszy dokument zawiera stwierdzenia, którą odnoszą się lub mogą się odnosić do przyszłości, dotyczące sytuacji finansowej, wyników działalności i przedsięwzięć Grupy. W niektórych przypadkach te stwierdzenia dotyczące przyszłości można rozpoznać po tym, że użyto w nich wyrażen odnoszących się do przyszłości, takich jak „uważa”, „szacuje”, „prognozuje”, „planuje”, „przygotowuje”, „spodziewa się”, „oczekuje”, „zamierza”, „może”, „będzie” lub „powinien” oraz, w każdym przypadku, ich przeczeń albo terminów porównywalnych. Z takimi stwierdzeniami dotyczącymi przyszłości wiąże się znane i nieznanie ryzyko, niepewność i inne czynniki, przez co faktyczne wyniki, rezultaty pracy i osiągnięcia Grupy albo sektora, w którym działa, mogą znacząco różnić się od przyszłych wyników, rezultatów pracy lub osiągnięć opisanych lub sugerowanych w takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości.

#### 2. Prezentacja informacji finansowych i operacyjnych

O ile nie zaznaczono inaczej, informacje finansowe dotyczące Grupy pochodzą z opublikowanych raportów okresowych lub rocznych i sprawozdań finansowych Spółki za dane okresy oraz innych informacji podanych do publicznej wiadomości przez Spółkę. Informacje finansowe są podawane zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

#### 3. Źródła zewnętrzne

Spółka potwierdza, że informacje zawarte w tym dokumencie, które pochodzą ze źródeł zewnętrznych, zostały prawidłowo i rzetelnie zacytowane. Zgodnie z wiedzą Spółki oraz zgodnie z tym, co Spółce udało się ustalić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie pominięto żadnych faktów, które sprawiłyby, że cytowane informacje stałyby się nieprawdziwe lub mylące. Spółka nie posiada dostępu do faktów ani założeń leżących u podstaw danych uzyskanych ze źródeł dostępnych publicznie, w związku z czym Spółka nie jest w stanie ich zweryfikować.

#### 4. Zaokrąglenie

Wartości procentowe i niektóre dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie zostały zaokrąglone. W wyniku tego zaokrąglenia sumy wartości procentowych i danych przedstawionych w tym dokumencie mogą się nieco różnić od rzeczywistych sum arytmetycznych takich wartości procentowych i danych.

#### 5. Źródła i podstawy

O ile nie zaznaczono inaczej lub o ile kontekst nie wymaga inaczej, wykorzystano następujące źródła i podstawy:

- i) informacje dotyczące Wezwania pochodzą z Dokumentu Wezwania i innych materiałów udostępnionych publicznie przez Wzywającego lub inną osobę albo osoby wymienione w Dokumencie Wezwania; oraz
- ii) ceny zamknięcia za Akcję Zwykłą w danej dacie, o których mowa we tym dokumencie, stanowią cenę zamknięcia w takiej dacie opublikowaną przez Giełdę Papierów Wartościowych w Londynie.