



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku
obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A.

Spis treści

1. WPROWADZENIE	3
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O ATAL S.A. ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	3
3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2021 R.	5
4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	10
5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2021 ROKU	12
6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych)	18
7. INFORMACJE DODATKOWE.....	22
8. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI	23
9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	30
10. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	34
11. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	34
12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO.....	35
13. UPRAWNIENIA KONTROLNE.....	40
14. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI	40
15. WALNE ZGROMADZENIE	40
16. ZASADY ZMIANY STATUTU	43
17. ZARZĄD.....	43
18. RADA NADZORCZA.....	44
19. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.	49
20. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH Menedżerów	50
21. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	51
22. AUDYTOR (INFORMACJA ZARZĄDU SPÓŁKI W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ)	52
23. PODSUMOWANIE	53
24. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	54
25. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2021 ROKU.....	54

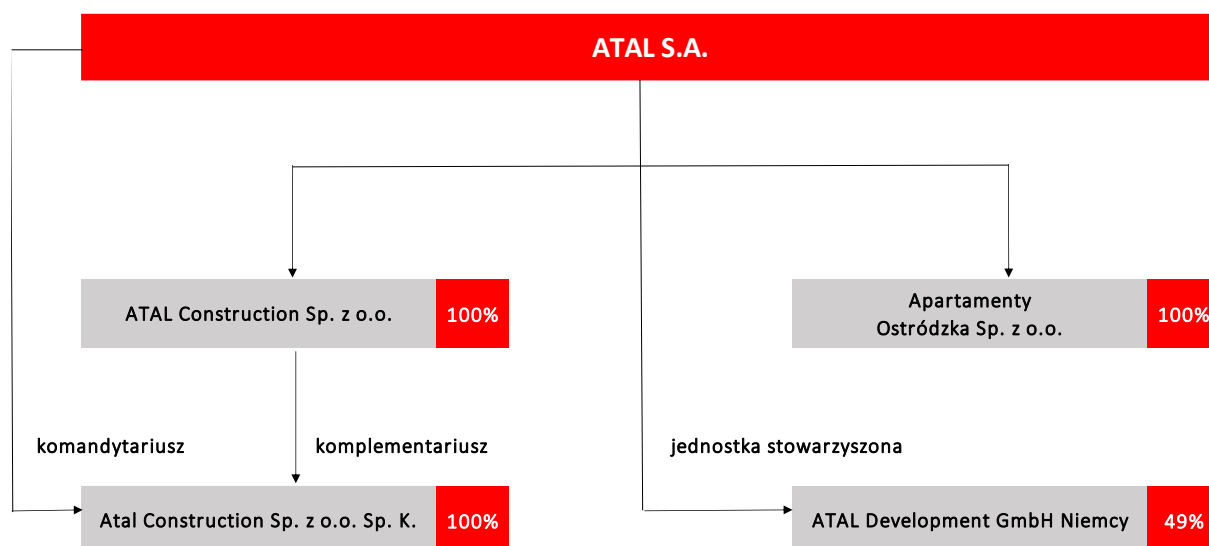
1. WPROWADZENIE

ATAL Spółka Akcyjna jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. (Dalej zwaną także „Grupą” bądź „Grupą Kapitałową”). Spółka została założona w dniu 17.07.2006 roku na mocy aktu notarialnego zawiązania spółki akcyjnej (Rep. A nr 5398/2006). Spółka ATAL S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O ATAL S.A. ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych od ATAL S.A. i z nią stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2021 r. prezentuje poniższy schemat:



Kapitał zakładowy i struktura akcjonariatu

Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 31.12.2021 r. wynosił 193.573.050,00 zł i dzielił się na 38.714.610 akcji o wartości nominalnej 5,00 zł każda, w tym:

- 1.500.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A,
- 13.604.600 akcji na okaziciela serii B,
- 17.110.000 akcji na okaziciela serii C,
- 10 akcji na okaziciela serii D,
- 6.500.000 akcji na okaziciela serii E.

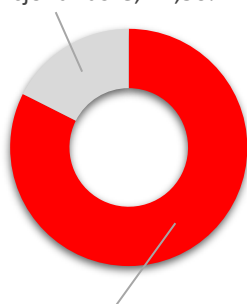
Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2021 r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA (%)
Juroszek Holding Sp. z o.o.*	31 914 610	82,44%	33 414 610	83,09%
Pozostali akcjonariusze	6 800 000	17,56%	6 800 000	16,91%
Ogółem:	38 714 610	100%	40 214 610	100%

*Juroszek Holding Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Juroszek Investments Sp. z o.o.), w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, założyciel i Prezes ATAL S.A.

Struktura akcjonariatu

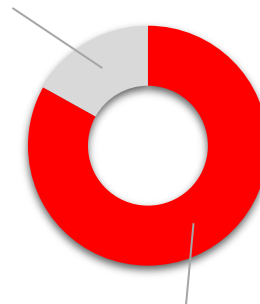
Pozostali akcjonariusze; 17,56%



Juroszek Holding sp. z o.o.*; 82,44%

Podział głosów na WZ

Pozostali akcjonariusze; 16,91%



Juroszek Holding sp. z o.o.*; 83,09%

Polityka dywidendowa

Polityka Dywidendowa wprowadzona uchwałą Zarządu ATAL S.A. z dn. 21.03.2017 r. (raport bieżący nr 9/2017), przewiduje rekomendację przez Zarząd Spółki wypłaty dywidendy w wysokości pomiędzy 70% a 100% skonsolidowanego zysku netto, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Dywidenda będzie wypłacana corocznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Przy ustalaniu wartości wypłacanej dywidendy, która będzie rekomendowana Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd Spółki, będą uwzględniane między innymi następujące czynniki dodatkowe: sytuacja rynkowa, gospodarcza i biznesowa Spółki, potrzeby inwestycyjne Grupy Kapitałowej ATAL, sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej ATAL, koszt oraz możliwość pozyskania finansowania, istniejące i przyszłe zobowiązania (w tym w szczególności ograniczenia prawne oraz zapisy umowne dotyczące zachowania określonego poziomu wskaźnika zadłużenia), optymalizacja struktury finansowania działalności Grupy Kapitałowej ATAL. Polityka Dywidendowa w zakresie wypłaty dywidendy podlega okresowym przeglądom Zarządu, a ostateczna decyzja w zakresie szczegółowych warunków jej wypłaty oraz wysokości zostanie każdorazowo podjęta przez Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdzające sprawozdanie finansowe Spółki za dany rok obrotowy.

Uchwałą nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dn. 30.06.2021 r. w przedmiocie: podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2020 przeznaczono na dywidendę kwotę 117.305.268,30 zł, tj. 3,03 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalono na dzień 07.07.2021 r., a wypłatę dywidendy wyznaczono na dzień 15.07.2021 r.

Spółka tym samym powróciła do wypłaty dywidendy po jednorazowej zmianie założeń Polityki Dywidendowej Spółki w 2020 r., polegającej na przeznaczaniu zysku netto Spółki za rok 2019 w kwocie 111.973.462,78 zł, w całości na kapitał zapasowy spółki, w związku z pojawieniem się pandemii koronawirusa COVID-19.

Jednocześnie w 2021 r. następujące spółki zależne/powiązane wypłaciły dywidendy:

- Atal Construction Sp. z o.o. – Uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL Construction Sp. z o.o. z dnia 26.04.2021 r. w przedmiocie przeznaczenia zysku netto spółki za rok 2020, przeznaczono na dywidendę dla jedynego Wspólnika - ATAL S.A. - kwotę 18.049.919,37 zł. Termin wypłaty dywidendy został ustalony na dzień 27.04.2021 r. Kwota dywidendy została rozliczona z wypłaconą zaliczką na poczet przewidywanej dywidendy w kwocie 5.700.000,00 zł.
- Atal Construction Sp. z o.o. Sp. komandytowa – Uchwałą nr 2 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL Construction Sp. z o.o. Sp. komandytowa z dnia 16.04.2021 r. w przedmiocie przeznaczenia zysku netto spółki za rok 2020 w kwocie 23.736.306,55 zł wypłacono Wspólnikom z zysku kwotę 17.952.358,65 zł, z czego dla ATAL S.A. (Komandytariusz) kwotę 17.772.835,06 zł, natomiast dla ATAL Construction Sp. z o.o. (Komplementariusz) kwotę 179.523,59 zł.

Zmiany w strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych i stowarzyszonych w 2021 r.

W dniu 07.12.2021 r. ATAL S.A. sprzedała 100% posiadanych udziałów w ATAL Services Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie na rzecz kupującego Juroszek Holding Sp. z o.o.

W dniu 03.08.2021 r. ZJ Invest Sp. z o.o. Sp. k., która nie prowadziła już działalności, została wykreślona z rejestru przedsiębiorców.

Poza wyżej wymienionymi zmianami, w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. nie nastąpiły inne zmiany w strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych i stowarzyszonych.

Zatrudnienie w ATAL S.A. i Grupie Kapitałowej w 2021 r.

Na dzień 31.12.2021r. zatrudnienie w podmiocie dominującym ATAL S.A. oraz pozostałych podmiotach w grupie kapitałowej przedstawiało się następująco:

	Zatrudnienie na 31.12.2021r.	Zatrudnienie na 31.12.2020r.
ATAL S.A.	283	277
ATAL Construction Sp. z o.o.	30	32
RAZEM GRUPA	313	309

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2021 R.

Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Głównym przedmiotem działalności Spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. jest działalność deweloperska w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Krakowa, Wrocławia, Łodzi wraz z Piotrkowem

Trybunalskim, Warszawy, Poznania oraz Aglomeracji Śląskiej i Trójmiasta. Jednocześnie Grupa realizuje pojedyncze projekty mieszkaniowe w Niemczech (Drezno) oraz biurowe w wybranych lokalizacjach. Wszystkie projekty realizowane są bezpośrednio przez ATAL S.A. lub w przypadku projektów warszawskich i krakowskich za pośrednictwem wewnątrzgrupowego generalnego wykonawcy (ATAL Construction Sp. z o.o.). Spółki Grupy zlecają wykonanie usług budowlanych podwykonawcom.

Sprzedaż mieszkań realizowana jest przez ATAL S.A. w sieci własnych biur sprzedaży, zlokalizowanych w miastach w których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie. Grupa oferuje również ciesząc się popularnością program wykończenia wnętrz *ATAL Design* polegający na wykończeniu mieszkań „pod klucz” w trzech oferowanych standardach. Koszt tej usługi jest wliczany nabywcy do ceny mieszkania, co umożliwia mu finansowanie jej w ramach kredytu mieszkaniowego.

Źródłem dodatkowych przychodów jest wynajem powierzchni magazynowo - biurowych, których właścicielem jest ATAL S.A. W 2021 roku działalność w zakresie najmu powierzchni komercyjnych prowadzona była w dwóch lokalizacjach, tj. we Wrocławiu i w Cieszynie.

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych, powiązanych i stowarzyszonych w 2021 roku obejmowała:

- ATAL S.A.– budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań, budowa biurowców,
- ATAL Construction Sp. z o.o. – wewnątrzgrupowy generalny wykonawca dla części przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez ATAL S.A. w Krakowie i Warszawie,
- ATAL Services Sp. z o.o. – brak działalności operacyjnej (w dniu 07.12.2021 r. 100% udziałów s spółce zostało sprzedane na rzecz Juroszek Holding Sp. z o.o.)
- ZJ Invest Sp. z o.o. Sp.k – brak działalności operacyjnej, wykreślona z rejestru przedsiębiorców w dniu 03.08.2021 r.
- Atal Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego „Centro Ursus” w Warszawie na posiadanym przez tę spółkę gruncie. Przedsięwzięcie, które było realizowane przy udziale generalnego wykonawcy Atal Construction Sp. z o.o., zostało zakończone.
- Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. – realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego „Apartamenty Ostródzka” w Warszawie na posiadanym przez spółkę gruncie.
- ATAL Development GmbH - spółka w 2019 r. i 2020 r. nabyła grunt pod budownictwo mieszkaniowe dla inwestycji wieloetapowej znajdującej się na terenie Drezna. Umowa zakupu o wartości 44,25 mln EUR sfinalizowana została etapami. W IV kwartale 2019 r. spółka rozpoczęła działalność deweloperską, polegającą na realizacji I etapu projektu mieszkaniowego ATAL MiKa w Dreźnie, którą planuje zakończyć w 2022 r. Spółka rozpoczęła przygotowania do uruchomienia kolejnego etapu projektu deweloperskiego.

Działalność gospodarcza spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. prowadzona jest w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL S.A. oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Katowice – Biuro Zarządu,
- Kraków – siedziba Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o.
- Wrocław, Cieszyn – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,
- Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź z Piotrkowem Trybunalskim, Poznań, Aglomeracja Śląska i Trójmiasto – produkcja budowlana realizowana przez Atal Construction Sp. z o.o. lub bezpośrednio przez ATAL S.A., sprzedaż mieszkań realizowana przez ATAL S.A.

Jednostka stowarzyszona ATAL Development GmbH prowadzi działalność na terenie Republiki Federalnej Niemiec.

Informacja o źródłach przychodów, w tym na poszczególnych rynkach zbytu

Podstawowym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w okresie 2021 r. była sprzedaż mieszkań, która stanowiła powyżej 99% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody osiągnięto z tytułu wynajmu obiektów komercyjnych we Wrocławiu oraz Cieszynie.

Przychody wg segmentów operacyjnych w tys. PLN	2021 r.	2020 r.
działalność deweloperska	1 672 382	1 160 563
usługi najmu	6 811	6 791
Działalność ogółem	1 679 193	1 167 354

Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania finalnemu odbiorcy, wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. ATAL S.A. uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po zakończeniu budowy i wcześniejszym z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Poziom przychodów Grupy Kapitałowej uwzględnia przekazania lokali mieszkalnych (LM) i usługowych (LU) w następujących miastach:

Miasto	2021 r.		2020 r.		zmiana r/r	
	Liczba LM+LU	Powierzchnia w m²	Liczba LM+LU	Powierzchnia w m²	lokale	powierzchnia
Kraków	791	48 922,80	479	25 826,31	65%	89%
Warszawa	662	36 665,28	685	38 797,50	-3%	-5%
Wrocław	469	26 088,29	438	21 600,72	7%	21%
Łódź	516	29 888,05	598	32 314,13	-14%	-8%
Katowice	602	33 935,45	314	16 922,56	92%	101%
Gdańsk	186	10 366,76	206	11 783,32	-10%	-12%
Poznań	474	27 652,82	282	17 465,76	68%	58%
Razem	3 700	213 519,45	3 002	164 710,30	23%	30%

Informacja o zakończonych w 2021 r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2021 r. Grupa zakończyła budowy 20 przedsięwzięć, lecz otrzymała pozwolenia na użytkowanie 19 z tych projektów deweloperskich, w skład których wchodziło **3 080 lokali**. Spośród nich:

<i>7 projektów w Krakowie</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
ATAL Residence Zabłocie III	197
ATAL Kliny Zacisze IV	98
Aleja Pokoju II Biurowiec	10
Apartamenty Przybyszewskiego II	299
Apartamenty Przybyszewskiego III	47
Aleja Pokoju IIIa	126
Aleja Pokoju IV	148
Razem	925

<i>1 projekt w Warszawie</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Apartamenty Ostródzka I	124

<i>3 projekty we Wrocławiu</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Krakowska 37 Biurowiec	13
Nowe Miasto Jagodno I	187
Nowe Miasto Jagodno II	114
Razem	314

<i>3 projekty w Łodzi</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Apartamenty Drewnowska 43 III	84
Nowe Miasto Polesie I	142
Chojny Park V	96
Razem	322

<i>2 projekty w Trójmieście</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Gdynia Modern Tower	291
Gdynia ATAL Bosmańska	107
Razem	398

<i>2 projekty w Aglomeracji Śląskiej</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Gliwice Apartamenty Karolinki I	255
Sokolska 30 Towers	282
Razem	537

<i>2 projekty w Poznaniu</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Apartamenty Dmowskiego I	294
Apartamenty Dmowskiego II	166
Razem	460

Informacja o rozpoczętych w 2021 r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2021 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację 17 nowych projektów z **3 743 lokalami**, w tym w poszczególnych Filiach:

<i>w Krakowie – 2 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Zakątek Dąbie	121
Masarska 6 Apartamenty	115
Razem	236

<i>w Warszawie – 2 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Osiedle Poemat	164
Zakątek Harmonia	60
Razem	224

<i>we Wrocławiu – 2 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Nowe Miasto Różanka VII	194
Nowe Miasto Jagodno V	199
Atal City Square III	276
Razem	669

<i>w Aglomeracji Śląskiej – 3 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Katowice ATAL Sky +	325
Katowice Francuska Park VII	323
Katowice Olimpijska	689
Razem	1 337

<i>w Łodzi – 3 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Nowe Miasto Polesie IIIA	180
ATAL Aura	156
Nowe Miasto Polesie IIIB	204
Razem	540

<i>w Trójmieście – 2 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Gdańsk Bursztynowa Zatoka	152
Gdańsk Przystań Jasień	154
Razem	306

<i>w Poznaniu – 2 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Zacisze Marcelin 1a	212
Zacisze Marcelin 1b	219
Razem	431

Informacja o zawartych w 2021 r. umowach deweloperskich i przedwstępnych

W 2021 roku Grupa ATAL S.A. zawarła umowy deweloperskie i przedwstępne, w których zobowiązała się do wybudowania i sprzedania **4 258** lokali, czyli o 1 362 lokale więcej niż w 2020 roku (2 896 zawartych umów).

Liczba zakontraktowanych mieszkań i lokali (zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych) na przestrzeni całego roku przedstawiała się następująco:

Okres	umowy deweloperskie i przedwstępne (ilość lokali)	
	2021 r.	2020 r.
– Styczeń	210	264
– Luty	234	244
– Marzec	398	234
– Kwiecień	413	175
– Maj	377	193
– Czerwiec	426	165
– Lipiec	359	241
– Sierpień	501	250
– Wrzesień	301	306
– Październik	336	313
– Listopad	353	275
– Grudzień	350	236
– łącznie	4 258	2 896

W całym 2021 roku Grupa ATAL zakontraktowała o ponad 47% więcej umów deweloperskich i przedwstępnych niż w 2020 roku. Stanowi to najlepszy wynik sprzedażowy w historii działalności Grupy. Należy podkreślić, że Grupa dodatkowo posiadała na koniec 2021 roku 710 aktywnych umów rezerwacyjnych. Na koniec 2020 roku zawartych było 507 umów rezerwacyjnych.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy

W działalności deweloperskiej docelowymi klientami (odbiorcami) Grupy ATAL S.A. są osoby fizyczne oraz w niewielkiej części osoby prawne. Działalność deweloperska skoncentrowana jest w 7 największych miastach i aglomeracjach w Polsce, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi (oraz od 2021r. w Piotrkowie Trybunalskim), Aglomeracji Śląskiej, Trójmieście i Poznaniu, gdzie ATAL S.A. oferuje do sprzedaży mieszkania i lokale usługowe.

Sprzedaż realizowana jest poprzez własne biura sprzedaży, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do klientów oraz pozwala szybko reagować na zmiany oczekiwań i preferencji potencjalnych nabywców. Z tego powodu Grupa Kapitałowa nie jest uzależniona od określonej grupy odbiorców. W ofercie Grupy dominują projekty obejmujące mieszkania o podwyższonym standardzie.

Część Klientów finansuje, bądź współfinansuje zakup mieszkania kredytem bankowym. Udział ten różni się w poszczególnych okresach, a także w miastach oraz nawet w poszczególnych inwestycjach. W 2021 r. nadal utrzymywał się wysoki udział zakupów gotówkowych. Grupa szacuje, że odsetek klientów nabywających lokale za gotówkę kształtował się w przedziale 30-40%. Jednocześnie w przypadku mieszkań kupowanych przez nabywców inwestycyjnych wskaźnik ten oscylował w okolicach 50-60%.

Rynki, na których Grupa Kapitałowa prowadzi swoją działalność cechują się pewnym zróżnicowaniem w zakresie potrzeb i zwyczajów dotyczących zakupów mieszkań, oczekiwań cenowych i wielkości mieszkań. Rynki, w których ATAL prowadzi działalność, czyli 7 największych polskich miast i aglomeracji: Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Aglomeracja Śląska, Łódź (i Piotrków Trybunalski), to rynki świadome. Klienci bardzo dobrze znają zasady współpracy z firmami deweloperskimi, specyfikę podpisywanych umów i sposobów rozliczeń. Na tych rynkach konkurencja jest bardzo silna i liczy się lokalizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, projekt, jakość wykonania i cena mieszkania. Biorąc pod uwagę ciągły rozwój tych aglomeracji, istnieje potencjał do budowy nowych mieszkań. Spółka chce utrzymać atrakcyjną ofertę mieszkaniową we wszystkich obszarach swojej działalności i sukcesywnie wprowadzać nowe inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach, w dobrej jakości i o nieprzeciętnej architekturze.

ATAL jest deweloperem obecnym we wszystkich największych aglomeracjach w Polsce. Pozwala na zwiększanie sprzedaży, a także na uniezależnienie się od zmienności koniunktury na poszczególnych rynkach.

Odbiorcami usług najmu nieruchomości komercyjnych są podmioty gospodarcze prowadzące swoją działalność we Wrocławiu i Cieszynie.

Dostawcy usług i materiałów

Grupa ATAL S.A. koordynuje zakupy i zlecenia na usługi dla wszystkich realizowanych inwestycji, co umożliwia wybór optymalnych wariantów i rozwiązań. Zamówienia materiałów budowlanych dokonywane są przez osoby odpowiedzialne za poszczególne inwestycje, jednak koordynacja i negocjacje cenowe są realizowane na poziomie centrali Grupy. Podobna zasada obowiązuje w przypadku zleceń na usługi.

Prowadzona przez Grupę ATAL S.A. polityka zakłada wybór dostawców i materiałów w oparciu o konkurs ofert. Głównymi kryteriami wyboru danej oferty są jakość, cena, a także terminy i warunki dostaw. Większość materiałów nabywana jest u dostawców krajowych, głównie u producentów lub w dużych hurtowniach. Zakupy wszelkich towarów i materiałów były i są dokonywane u znanych i sprawdzonych od kilku lat dostawców i producentów.

Dostawy dla działalności komercyjnej stanowią marginalny poziom dostaw Grupy i ograniczają się do wyboru firm oferujących działalność pomocniczą (firmy sprzątające, firmy wykonujące remonty).

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2021 ROKU

W 2021 roku Grupa ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów w poszczególnych Filiach:

Poznań

- grunt w dzielnicy Naramowice, transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2021 r.

Katowice:

- grunt w dzielnicy Brynów, transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2021 r.

Kraków:

- grunt w dzielnicy Podgórze, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2021 r.
- grunt w dzielnicy Podgórze, transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2021 r.
- grunt w dzielnicy Podgórze, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2021 r.
- grunt w dzielnicy Podgórze, transakcja zakupu miała miejsce w wrześniu 2021 r.
- grunt w dzielnicy Nowa Huta, transakcja zakupu miała miejsce w grudniu 2021 r.

Warszawa:

- grunt w dzielnicy Białołęka, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2021 r.
- grunt w dzielnicy Targówek, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2021 r.

Łódź:

- grunt zakupiony w Piotrkowie Trybunalskim, transakcja zakupu miała miejsce w grudniu 2021 r.

Łączna cena netto tytułem zapłaty za zakupy gruntów wyniosła w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. **193,6 mln zł**. Spółka wstępnie szacuje, że na nabytych w trakcie całego 2021 r. gruntach zrealizuje w kolejnych okresach projekty deweloperskie o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej **227 tys. m²**.

Wykonawcy:

W ramach Umowy o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 29.05.2013r. zawartej pomiędzy ATAL S.A, a ATAL Construction Sp. z o.o. podpisano w 2021 r. następujące zlecenia:

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Data zakończenia Zlecenia
1/2021	Realizacja projektu Zakątek Dąbie w Krakowie	15-03-2021	30-09-2023
2/2021	Realizacja projektu Masarska 6 Apartamenty w Krakowie	15-07-2021	31-05-2023
3/2021	Realizacja projektu Zakątek Harmonia w Warszawie	15-10-2021	30-09-2023

Od 2017 r. w ramach generalnego wykonawstwa ATAL Construction Sp. z o.o. realizowane są jedynie projekty w Krakowie i Warszawie.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zawarte w trakcie 2021 r. miały charakter rynkowy.

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w Nocie 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.

Emisje Obligacji:

W 2021 roku ATAL S.A. wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja obligacji na okaziciela **serii AX** z dnia 21.04.2021 r. o łącznej wartości nominalnej 120 mln zł, termin wykupu 21.04.2023r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 2,15 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.
- emisja obligacji na okaziciela **serii AY** z dnia 05.10.2021 r. o łącznej wartości nominalnej 120 mln zł, termin wykupu 05.10.2023r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,75 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.

Ponadto w 2021 roku w ramach Grupy zostały wykupione następujące obligacje:

- w dniu 05.01.2021 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii AO** o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł objęte przez Juroszek Holding Sp. z o.o.
- w dniu 23.04.2021 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii AH** (PLATAL000111) o łącznej wartości nominalnej 70 mln zł, które były notowane na rynku Catalyst.
- w dniu 23.04.2021 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii AP** (PLATAL000137) o łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, które były notowane na rynku Catalyst.
- w dniu 17.05.2021 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii AR** o łącznej wartości nominalnej 58 mln zł objęte przez Juroszek Holding Sp. z o.o.
- w dniu 28.09.2021 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii AU** (PLATAL000145) o łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, które były notowane na rynku Catalyst.
- w dniu 24.11.2021 r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła 1 sztukę obligacje **serii AT** o wartości nominalnej 10,3 mln zł, objętej przez Juroszek Holding Sp. z o.o.
- w dniu 24.11.2021 r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła 1 sztukę obligacje **serii AS** o wartości nominalnej 5,75 mln zł, objętej przez Pana Zbigniewa Juroszka

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku w Grupie ATAL S.A. zawarto następujące nowe umowy kredytowe i aneksy przedłużające bądź zmieniające dotychczas istniejące kredyty/limity kredytowe:

PKO Bank Polski S.A.:

- Aneks z dnia 23.04.2021 r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 27.04.2022 r.;

- Aneks z dnia 23.04.2021 r. zawarty z ATAL S.A. do umowy o kredyt finansujący przedsięwzięcie „Sokolska 30 Towers” zmniejszający wysokość kredytu o 5 mln zł do łącznej kwoty 20 mln zł oraz zmieniający harmonogram dostępności transz wraz z harmonogramem rat kredytowych;
- Aneks z dnia 23.04.2021 r. zawarty z ATAL S.A. do umowy o kredyt finansujący przedsięwzięcie „Apartamenty Karolinki Etap I” zmniejszający wysokość kredytu o 11 mln zł do łącznej kwoty 14 mln zł oraz zmieniający harmonogram rat kredytowych;
- Aneks z dnia 23.04.2021 r. zawarty z Atal Construction Sp. z o.o. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 27.04.2022 r.;

mBank S.A.:

- kredyt obrotowy na finansowanie projektów deweloperskich z dnia 26.02.2021 r. do maksymalnej kwoty limitu kredytowego 200 mln zł, przyznany na okres do dn. 23.01.2024 r., z tym że do dnia 01.01.2022 r. („Prześciowa Data Dostępności”), Kredytobiorca nie może złożyć żadnego zlecenia płatniczego, na skutek realizacji którego udostępniona i pozostająca do spłaty kwota Kredytu przekroczyłaby 150 mln zł. Kredytobiorca jest upoważniony do złożenia jednostronnego oświadczenia o zmianie Prześciowej Daty Dostępności, które dla swojej skuteczności musi zostać dostarczone do Banku. Udzielony Kredyt jest podzielony na Transze przeznaczone na finansowanie wydatków netto związanych z realizacją poszczególnych Projektów. Na podstawie podpisanej umowy finansowane będą przedsięwzięcia deweloperskie: w Gdańsku „Przystań Letnica II” oraz we Wrocławiu „Nowe Miasto Jagodno III”, a także Dodatkowe Projekty, czyli projekty zgłoszone przez Kredytobiorcę na podstawie Zgłoszenia i zaakceptowane przez Bank zgodnie z postanowieniami Umowy (aktualnie zgłoszono dodatkowo Projekt: Warszawa, Os.Poematu);
- Aneks z dnia 06.07.2021 r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 21.07.2022 r.

BNP Paribas Bank Polska S.A.:

- kredyt w kwocie 23 mln zł na finansowanie przedsięwzięcia „Zacisze Marcelin 1a” w Poznaniu, umowa z dnia 25.10.2021 r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 3M + marża; ostateczny termin spłaty: 25.04.2024 r.
- kredyt w kwocie 21 mln zł na finansowanie przedsięwzięcia „Nowe Miasto Polesie IIIa” w Łodzi, umowa z dnia 25.10.2021 r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 3M + marża; ostateczny termin spłaty: 25.04.2024 r.

ING Bank Śląski S.A.:

- Umowa Wieloproduktowa z dnia 25.02.2021 r. do maksymalnej kwoty limitu 20 mln zł zawarta z ATAL S.A. na odnawialne kredyty obrotowe z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie zakupów nieruchomości; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; ostateczny termin spłaty 21.12.2021 r.
- Aneks z dnia 30.11.2021 r. zawarty z ATAL S.A. przedłużający limit Umowy Wieloproduktowej w kwocie 37 mln zł z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bankowym z sublimitem w kwocie 34 mln zł, z terminem spłaty do 13.12.2022 r., oraz zwiększający sublimit na gwarancje bankowe do kwoty 15 mln zł wystawiane do dnia 12.12.2022 r.

ŚBS „Silesia”:

- Umowa o kredyt rewolwingowy w kwocie 10 mln zł na finansowanie bieżącej działalności z dnia 24.06.2021 r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 23.06.2022 r.

Bank Millenium S.A.:

- Umowa o kredyt obrotowy w kwocie 25 mln zł na finansowanie bieżącej działalności z dnia 12.07.2021 r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 08.07.2022 r.

Ponadto w 2021 roku ATAL S.A. spłaciła całkowicie następujące kredyty:

- W dniu 25.03.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w mBank S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Poznaniu pod nazwą „Ptasia 20”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 30.09.2021 r.
- W dniu 29.03.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w PKO Banku Polskim S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Warszawie pod nazwą „Apartamenty Ostródzka etap I”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 31.12.2021 r.
- W dniu 09.04.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w mBanku S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej we Wrocławiu pod nazwą „Nowe Miasto Jagodno etap I”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 30.06.2021 r.
- W dniu 13.05.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w BNP Paribas Bank Polska S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Łodzi pod nazwą „Nowe Miasto Polesie etap I”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 24.04.2022 r.
- W dniu 06.08.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w mBank S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Krakowie pod nazwą „Apartamenty Przybyszewskiego 64 etap II”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 31.03.2022r.
- W dniu 06.08.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w PKO Banku Polskim S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Gliwicach pod nazwą „Apartamenty Karolinki etap I”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 31.12.2021 r.
- W dniu 06.08.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w PKO Banku Polskim S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Katowicach pod nazwą „Sokolska 30 Towers”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 31.12.2021 r.
- W dniu 08.12.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w mBank S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Poznaniu pod nazwą „ATAL Warta Towers”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 31.03.2022 r.
- W dniu 20.09.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w mBank S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej we Wrocławiu pod nazwą „Nowe Miasto Jagodno II”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 31.03.2022 r.
- W dniu 09.12.2021 roku spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu zaciągniętego w mBank S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Gdyni pod nazwą „ATAL Bosmańska”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 30.06.2022 r.
- W dniu 11.10.2021 roku ATAL S.A. wygasło zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego w Banku Millenium S.A., z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności.

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W 2021 roku w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. nie udzielono pożyczek podmiotom zewnętrznym.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku ATAL S.A. nie zaciągnęła żadnych pożyczek:

W 2021 roku ATAL S.A. spłaciła następujące pożyczki:

- w dniu 07.10.2021 r. ATAL S.A. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 20 mln zł udzieloną przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o.

W 2021 r. ATAL S.A. udzieliła pożyczek podmiotom wchodzącym w skład jej Grupy:

- Pożyczka w kwocie 350 tys. zł udzielona w dniu 07.04.2021 r. dla Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Temisto 9 Sp. z o.o.), stopa procentowa: 2,1% pa stała; ostateczny termin spłaty: 06.04.2023r.
- Pożyczka w kwocie 1.141,5 tys. zł udzielona w dniu 09.06.2021 r. dla ATAL Services Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + 2,2 p.p.; ostateczny termin spłaty: 08.06.2023 r. Pożyczka spłacona w całości przed terminem, w dniu 12.07.2021 r.

Udzielone i otrzymane poręczenia

W dniu 09.04.2021 r. ATAL S.A. podwyższyła kwotę poręczenia do 22 mln EUR, za zobowiązania spółki stowarzyszonej ATAL Development GmbH, co zostało opisane poniżej.

Zobowiązania warunkowe

- W dniu 3 września 2013 roku ustanowiona została hipoteka umowna podwyższana kolejnymi aneksami do umowy do kwoty 6,62 mln zł na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości, jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. (wcześniej: Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o.) z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną. W drugim kwartale 2021 roku mBank SA wydał ATAL S.A. zgodę na wykreślenie niniejszej hipoteki. Przedmiotowa hipoteka została wykreślona przez sąd w dniu 14.09.2021 r.
- W dniu 20 grudnia 2019 roku ATAL S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 15 mln EUR za zobowiązania spółki stowarzyszonej ATAL Development GmbH z siedzibą w Niemczech, wobec Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, działającej przez Oddział w Republice Federalnej Niemiec z siedzibą we Frankfurcie nad Menem, z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 20 grudnia 2019 roku w kwocie 10 mln EUR, finansującego projekt deweloperski „ATAL MIKA I” w Dreźnie, której dłużnikami solidarnymi są ATAL Development GmbH oraz Juroszek Holding Sp. z o.o. W dniu 30 marca 2021 r. podwyższono kwotę kredytu do 20 mln EUR, pod warunkiem m.in. zwiększenia kwoty poręczenia przez ATAL S.A. do 22 mln EUR (co nastąpiło w dniu 9 kwietnia 2021 r.) oraz ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w postaci hipoteki w kwocie 30 mln EUR, na nieruchomości o wartości co najmniej 40 mln zł (co nastąpiło w dniu 29.07.2021 r.)
- W dniu 7 sierpnia 2020 roku na majątku ATAL S.A. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 363,72 tys. EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej, na zabezpieczenie wiarytelności z tytułu gwarancji w wysokości 242,48 tys. EUR, zabezpieczającej roszczenia miasta Drezno wobec ATAL Development GmbH, z porozumienia o przejęciu umowy urbanistycznej z dnia 21 września 2018 roku dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego.
- W dniu 29 grudnia 2021 roku ustanowiona została hipoteka umowna w kwocie 6,62 mln zł na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości, jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną.

Udzielone gwarancje

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. ATAL S.A. nie udzielała gwarancji, spółka zleciła natomiast wystawienie następujących gwarancji bankowych:

- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy z dnia 03.03.2021 r. w kwocie 450 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A., na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, z terminem ważności do 01.03.2023 r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe.
- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy z dnia 11.06.2021 r. w kwocie 50 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. na rzecz Beneficjentów, z terminem ważności do 01.08.2022 r. Całkowita kwota gwarancji podlegała automatycznej redukcji w dniu 02.08.2021 r., do kwoty 25 tys. zł. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2021 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w 2021 r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W ramach Grupy Kapitałowej ATAL S.A. wyemitowano w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. obligacje na łączną kwotę **240,0 mln zł**, opisane powyżej. W omawianym okresie nie skierowano emisji do podmiotów powiązanych. Wpływy z emisji obligacji zostały przeznaczone w części na realizację przedsięwzięć deweloperskich, a także na częściowe sfinansowanie zakupu nowych gruntów, które będą przeznaczone do realizacji nowych projektów.

Prognozy finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie informowała o prognozach finansowych na rok 2021, 2022 i lata następne.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada pełną zdolność do realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Planowane projekty będą finansowane ze środków własnych, kredytów celowych oraz emisji obligacji. Posiadane środki finansowe, odpowiedni zasób gruntów oraz bieżąca i planowana struktura finansowania pozwala na realizację przyjętych założeń inwestycyjnych.

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych)

Prezentowane dane są zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021r.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	31.12.2021	31.12.2020	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	1 679 193	1 167 354	44%
Zysk brutto ze sprzedaży	453 458	237 474	91%
Koszty sprzedaży	15 955	14 078	13%
Koszty ogólnego zarządu	21 498	18 680	15%
Zysk operacyjny	417 033	208 506	100%
EBIT*/przychody ze sprzedaży	25%	18%	7 pp
Zysk netto	331 189	167 455	98%

* EBIT = zysk z działalności operacyjnej

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. wygenerowała niemal całość przychodów ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej. Odnotowano kolejny raz wysoki wzrost przychodów w stosunku do poprzednich okresów rocznych na skutek rekordowej ilości wydanych mieszkań i lokali ich finalnym nabywcom. W stosunku do roku poprzedniego Grupa przekazała klientom o 23% więcej mieszkań w ujęciu ilościowym i aż o 30% więcej pod względem wydanej powierzchni użytkowej lokali. W konsekwencji tego Grupa odnotowała w 2021 r. rekordowy w swojej dotychczasowej działalności poziom przychodów ze sprzedaży.

W przychodach ze sprzedaży w 2021 r. rozpoznano 3 700 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 213 tys. m². Największą liczbę lokali wydano w Krakowie i Warszawie.

Na skutek powyższych czynników oraz systematycznie wzrastającej rentowności prowadzonej działalności zysk netto zwiększył się nominalnie o 98% do poziomu 331 mln zł.

Wskaźniki rentowności	31.12.2021	31.12.2020	Zmiana
Wskaźnik marży zysku operacyjnego			
$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	24,8%	17,9%	6,9 pp
Wskaźnik marży zysku netto			
$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19,7%	14,3%	5,4 pp
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)			
$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	10,6%	6,0%	4,6 pp
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)			
$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	28,4%	17,5%	10,9 pp

Wskaźniki rentowności na koniec 2021 roku osiągnęły zdecydowanie wyższy poziom niż w 2020 roku. Należy podkreślić, iż pomimo wysokiego wzrostu generowanych przychodów z prowadzonej działalności, Grupa w całym roku utrzymywała niższą dynamikę wzrostu kosztów, która sprawiła, że wskaźniki rentowności prezentują się znacznie korzystniej niż w roku poprzednim.

Jednocześnie głównie za sprawą zdecydowanego wzrostu poziomu zyskowności prowadzonej działalności, przy jednocześnie niższej dynamice wzrostu w pozycji aktywów i kapitałów własnych, odnotowano znaczny wzrost wskaźników zwrotu z aktywów (ROA) i zwrotu z kapitałów własnych (ROE).

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – aktywa

Dane w tys. zł	31.12.2021	31.12.2020	Zmiana
Aktywa ogółem	3 115 470	2 792 686	12%
Aktywa trwałe	203 002	185 987	9%
Aktywa obrotowe w tym:	2 912 468	2 606 699	12%
Zapasy	2 323 594	2 327 658	<1%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	93 928	37 099	153%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	494 946	241 942	105%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	112 711	67 901	66%

W 2021 roku kolejny rok z rzędu nastąpił wzrost poziomu aktywów, głównie obrotowych. Spółka realizuje strategię organicznego wzrostu działalności, co przekłada się na zrównoważony wzrost pozycji bilansowych. W opisywanym okresie w związku z bardzo wysoką kontraktacją nowych lokali oraz zakończeniem dużej ilości przedsięwzięć deweloperskich, wyraźnie wzrósł poziom środków pieniężnych uzyskanych od klientów. Pomimo zakończenia w 2021 roku szeregu przedsięwzięć deweloperskich i wydania rekordowej ilości lokali, do przekazania w kolejnych okresach pozostały w Grupie aż 783 mieszkania. Poziom zapasów, zarówno produktów w toku, jak i wyrobów gotowych kształtuje się niemal na identycznym poziomie jak w roku poprzednim.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – pasywa

Dane w tys. zł	31.12.2021	31.12.2020	Zmiana
Kapitał własny	1 165 691	956 139	22%
Kapitał podstawowy	193 573	193 573	0%
Zobowiązania ogółem	1 949 779	1 836 547	6%
Zobowiązania długoterminowe	893 527	694 896	29%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 056 252	1 141 651	-7%

Wzrost o 22% kapitałów własnych na 31.12.2021 r. został osiągnięty w głównej mierze poprzez wygenerowany w 2021 roku bardzo wysoki poziom zysku netto Grupy w wysokości ponad 331 mln zł.

Zobowiązaniami w postaci wyemitowanych obligacji oraz w niewielkim stopniu posiadanymi kredytami bankowymi, finansowana była część realizowanych projektów deweloperskich, jak również zakupy nowych gruntów pod przyszłe projekty. Zwrócić należy uwagę na poprawę struktury terminowej zobowiązań finansujących działalność Grupy, a mianowicie zwiększenie udziału zobowiązań długoterminowych oraz obniżenie zobowiązań krótkoterminowych. Skutkiem tego jest wzrost kapitału stałego i poprawa poziomu płynności i w Grupie.

Wzrost zobowiązań ogółem na koniec 2021 r. związany jest w głównej mierze ze wzrostem pozycji otrzymanych zaliczek na dostawy (wzrost o 229 mln zł) tj. wpłat od przyszłych nabywców sprzedawanych mieszkań oraz wzrost pozycji wynikającej ze standardu MSSF 16 Leasing tj. wzrost związany z posiadanym prawem wieczystego użytkowania gruntów, oraz prawem do użytkowania powierzchni biurowych (wzrost o 82 mln zł). Podkreślenia wymaga fakt, iż w 2021 roku w stosunku do poprzedniego okresu nastąpił znaczny spadek finansowania zobowiązaniami z tytułu kredytów bankowych (spadek o 132 mln zł) oraz obligacji (spadek o 144 mln zł).

Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

Dane w tys. zł	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa ogółem	3 115 470	2 792 686
Aktywa trwałe	203 002	185 987
Kapitał własny	1 165 691	956 139
Zobowiązania ogółem	1 949 779	1 836 547
Zobowiązania długoterminowe	893 527	694 896
Zobowiązania krótkoterminowe	1 056 252	1 141 651

Kapitał własny na dzień 31.12.2021r. finansował w całości aktywa trwałe oraz część aktywów obrotowych Grupy. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych w kwocie 45 mln zł oraz pozostałe zobowiązania finansowe, w tym obligacje w kwocie 573 mln zł, pozwalają na finansowanie realizacji części prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich. Wskazane powyżej zobowiązania finansują zapasy (głównie produkcja budowlana) w 27%. W zobowiązaniach finansowych znaczący udział miały obligacje skierowane do głównego Akcjonariusza i podmiotów powiązanych o łącznej wartości nominalnej 133 mln zł.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2021 roku niezmiennie polegało na efektywnym zapewnieniu finansowania działalności Grupy, w tym w szczególności zapewnieniu źródeł finansowania realizowanych projektów deweloperskich. Wykorzystywano w tym celu środki własne, środki od nabywców, kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje, w tym obligacje skierowane do podmiotów powiązanych. W analizowanym roku pozytywnie zwiększyło się finansowanie zaliczkami od nabywców przy jednoczesnym zmniejszeniu zadłużenia finansowego (kredyty, obligacje).

ATAL S.A. wypracowała system wdrożenia oraz dalszego monitorowania źródeł finansowania poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich. Każde przedsięwzięcie ma zapewnione i szczegółowo określone środki na realizację umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie i terminowe zakończenie projektu. Bieżący przegląd źródeł finansowania polega na monitorowaniu terminowości i celowości uruchomień transz kredytu lub skierowaniu środków pochodzących z emisji obligacji w powiązaniu z monitoringiem zwalnianych przez banki środków pieniężnych zdeponowanych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Celem takiego działania jest zapewnienie bezpieczeństwa finansowego Grupy, a tym samym utrzymania prawidłowych wskaźników płynności

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym		
<u>kapitał własny</u> aktywa ogółem	37%	34%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
<u>Zobowiązania ogółem</u> kapitał własny	167%	192%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
<u>Zobowiązania ogółem</u> aktywa ogółem	63%	66%
Wskaźnik zadłużenia netto Grupy*	0,07	0,38

* zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji rozumiany jako stosunek łącznej wartości Długu netto do Kapitałów Własnych. Zadłużenie finansowe oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta z wyłączeniem pożyczek udzielonych Emitentowi przez Akcjonariusza (Pan Zbigniew Juroszek bezpośrednio lub pośrednio), obligacji Emitenta nabytych przez Akcjonariusza, jak również obligacji Emitenta nabytych przez spółki: ZJ Invest Sp. z o.o. oraz Juroszek Holding Sp. z o.o., nad którymi kontrolę właścicielską sprawuje Akcjonariusz, jak również z wyłączeniem zobowiązań leasingowych prezentowanych z tytułu umów najmu lokali i prawa wieczystego użytkowania gruntów ujawnianych w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązanie z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16 (nowy zakres ujawnień poczyniony od 2019r.).

Poziom wskaźników zadłużenia na koniec 2021 roku uległ poprawie w stosunku do roku poprzedniego w głównej mierze za sprawą wzrostu kapitału własnego oraz obniżenia zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji, a także wysokiego stanu środków pieniężnych.

Wskaźnik zadłużenia netto Grupy, zgodnie z definicją określoną w Warunkach Emisji Obligacji kształtuje się na zdecydowanie niższym poziomie niż w roku poprzednim. Zwraca się uwagę, że w jego wyliczeniu uwzględnia się aktualnie zwiększone poręczenie do kwoty 22,0 mln EUR, jakie udzieliła Jednostka dominująca za kredyt udzielony przez PKO BP S.A. jednostce stowarzyszonej ATAL Development GmbH.

Istotny wpływ na wartość powyższego wskaźnika mają wyłączenia zadłużenia wobec głównego Akcjonariusza i podmioty przez Niego kontrolowane (Juroszek Holding Sp. z o.o.) łączna wartość obligacji objętych przez Akcjonariusza (bezpośrednio i pośrednio) wyniosła 133 mln zł według stanu na dzień 31.12.2021 r. Równocześnie wyłącza się z zadłużenia wpływ standardu MSSF 16 Leasing.

W opinii Zarządu poziom zadłużenia Grupy ATAL S.A. należy uznać za bezpieczny, zwłaszcza że finansuje realizowane projekty deweloperskie, których zakończenie spowoduje spłatę zobowiązań finansujących te konkretne przedsięwzięcia.

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik bieżący		
<u>Aktywa obrotowe</u>	2,76	2,28
Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik szybki		
<u>Aktywa obrotowe - zapasy</u>	0,56	0,24
Zobowiązania krótkoterminowe		

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy ATAL na dzień 31.12.2021 r. uległ poprawie w stosunku do okresu poprzedniego i utrzymuje się na wysokim i bezpiecznym poziomie. Wskaźnik płynności szybki kształtuje się na poziomie niższym od ogólnie oczekiwanego, lecz jego poziom jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej. Wartość tego wskaźnika jest determinowana przez wysoki stan zapasów, czyli przede wszystkim produkcji w toku na którą składają się z kolei budowane mieszkania. Wysoki poziom zapasów wynika z długiego procesu budowlanego (ok. 24 m-ce).

7. INFORMACJE DODATKOWE

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej:

W spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. prowadzone były kontrole podatkowe w zakresie prawidłowości stosowania prawa i rozliczania podatku dochodowego za lata 2017-2018. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zostały wydane decyzje określające wysokość zobowiązania podatkowego za lata 2017-2018, w których organ podatkowy zakwestionował prawo do zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów amortyzacji od wartości firmy zarzucając Spółce naruszenie art. 119a Ordynacji podatkowej oraz ustalił zobowiązanie podatkowe w podatku dochodowym od osób prawnych na kwotę 4.435.534,00 zł. Spółka nie zgadza się ze stanowiskiem organu i złożyła skargę na decyzję Szefa Krajowej Administracji Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jednocześnie ATAL Construction Sp. z o.o. zapłaciła kwestionowane kwoty wynikające z decyzji Szefa KAS. Zarząd Spółki po zasięgnięciu opinii doradców podatkowych szacuje, iż spór zostanie rozstrzygnięty na korzyść Spółki.

Na dzień 31.12.2021 roku Grupa nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) innych postępowań dotyczących zobowiązań ani wiarytelności Grupy, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.

Pozostałe informacje dodatkowe:

W 2021 roku Grupa Kapitałowa ATAL S.A.:

- nie odnotowała osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju,
- nie nabywała udziałów (akcji) własnych,
- nie utworzyła i nie posiadała oddziałów (zakładów),
- nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej,
- nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

Czynniki i zdarzenia nietypowe:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za ten okres.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W okresie 2021 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

8. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI

Poniżej zostały opisane istotne w opinii Zarządu ryzyka działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

Ryzyko istotnej zmiany ceny gruntów

Koszty przeznaczone na nabycie gruntów pod projekty deweloperskie stanowią jeden z kluczowych czynników decydujących o opłacalności danego projektu deweloperskiego.

Zarówno wzrost cen gruntów w przyszłości, jak również spadek wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę mogłyby mieć wpływ na konkurencyjność i rentowność niektórych projektów Spółki, a przez to mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy. W szczególności spadek cen gruntów może mieć korzystny wpływ na rentowność nowych projektów, natomiast niekorzystny dla obecnie prowadzonych. Wzrost cen gruntów zwiększyłby dodatkowo konkurencyjność obecnych projektów, gdzie grunty nabyte zostały po niższych cenach natomiast mógłby utrudnić rozwój nowych projektów ze względu na ich wyższy koszt realizacji. Ponadto spadek wartości gruntów może wpływać niekorzystnie na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości

W celu zabezpieczenia realizacji przyszłych projektów deweloperskich Spółka nabywa nieruchomości gruntowe na terenie Aglomeracji Śląskiej, Krakowa, Łodzi, Poznania, Trójmiasta, Warszawy i Wrocławia. Nie można wykluczyć ryzyka, iż nieruchomości nabywane przez Spółkę są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowią własność innego podmiotu niż sprzedający, bądź są obciążone prawami osób trzecich. W szczególności dotyczyć to może nieruchomości położonych w Warszawie w związku z obowiązywaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. W przypadku tych gruntów istnieje ryzyko, że ich byli właściciele mogą wystąpić z roszczeniami reprivatyzacyjnymi jeśli przejęcie gruntów na podstawie ww. dekretu miało miejsce niezgodnie z przepisami. Istnienie wad prawnych, o których mowa powyżej wiąże się z możliwością dochodzenia wobec Spółki roszczeń dotyczących takich nieruchomości. Może to wpływać niekorzystnie na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko zastosowania nieprawidłowej technologii budowlanej lub wykorzystania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu

Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz możliwość popełnienia przez projektantów błędów w dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do realizacji budynków zawierających istotne wady konstrukcyjne. Ich usunięcie będzie wymagało zaangażowania dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów jego wykonania, zwłaszcza w sytuacji, gdy nieprawidłowości te lub błędy nie zostaną wykryte na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, iż zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. W przypadku wystąpienia takich uchybień lub technologicznych nieprawidłowości, Spółka może ponieść straty z uwagi na opóźnienie w realizacji danego projektu i związany z tym wzrost kosztów jego wykonania.

W konsekwencji, uchybienia projektów architektonicznych oraz nieprawidłowości w technologii budowlanej mogą wpływać niekorzystnie na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko nie osiągnięcia zaplanowanej powierzchni użytkowej

Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów deweloperskich. Z uwagi jednak na fakt, że Spółka planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

Zmniejszenie się całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań do sprzedaży będzie miało wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów realizowanych przez Grupę

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych lokali jest stosunkowo długi, ponieważ trwa on co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Spółki wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji.

W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko niezrealizowania projektów deweloperskich w terminie

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz zasoby Spółki. Wpływ tych oraz innych czynników opisanych w prospekcie emisyjnym spółki dostępnym na stronie internetowej pod adresem: http://atal.pl/dla-inwestorow/akcje_atal_na_gpw/prospekt_emisyjny_i_aneksy.html, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek,

odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich, należnych, w szczególności, na rzecz: (i) podwykonawców lub dostawców materiałów budowlanych i sprzętu z powodu opóźnień w wypłacie wynagrodzeń lub z tytułu rekompensaty za utratę innych kontraktów niezrealizowanych na skutek opóźnień, (ii) instytucji finansujących inwestycje Spółki w związku z naruszeniem warunków finansowania i nieterminową spłatą zaciągniętych kredytów, oraz (iii) nabywców lokali z tytułu opóźnienia w zawarciu umów wyodrębnienia lokali i ich sprzedaży. Ponadto, znaczące opóźnienia albo nieukończenie realizacji projektu mogą skutkować: (i) odstąpieniem przez nabywców lokali od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży, (ii) trudnościami z upłynnieniem środków zainwestowanych w zakup gruntu, (iii) wystąpieniem ryzyka reputacyjnego, oraz (iv) koniecznością zwrotu zadłużenia z tytułu danego projektu. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów mogą istotnie negatywnie wpływać na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko nieprzystąpienia przez nabywców lokali do zawarcia ostatecznych umów przenoszących własność

Klienci Spółki zawierają przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na nabywcę własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego (Umowy Deweloperskie) i dokonują, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłat na poczet ceny za nabywane lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne. Klienci mają możliwość odstąpienia od zawartych Umów Deweloperskich zarówno na początkowym, jak i późniejszym etapie realizacji przez Spółkę inwestycji. Warunki odstąpienia przez Klientów od zawartych ze Spółką Umów Deweloperskich określa ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. 2019, poz. 1805 ze zm.), z tym zastrzeżeniem, że klienci Grupy dodatkowo uprawnieni są do odstąpienia od zawartych Umów Deweloperskich w terminie wskazanym w umowie w przypadku, gdy Spółka nie przekaze lokalu mieszkalnego w określonym przez strony umowy terminie, bądź w przypadku różnic obmiarowych pomiędzy pow. projektowaną lokalu a pow. rzeczywistą, w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania umowy a dotyczącej jej przedmiotu, bądź w przypadku niezyskania przez klienta finansowania zewnętrznego nabycia lokalu, potwierzonego co najmniej dwoma negatywnymi decyzjami kredytowymi różnych banków hipotecznych. Warunki odstąpienia przez klientów Grupy od zawieranych umów przedwstępnych sprzedaży określone zostały w sposób tożsamy z warunkami odstąpienia od Umów Deweloperskich, z uwzględnieniem faktu, że zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają reżimowi ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Część przyczyn odstąpienia przez klientów od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży oraz Umów Deweloperskich z przyczyn leżących po stronie Spółki obwarowana jest koniecznością zapłaty przez Spółkę kary umownej w wysokości 2% ceny przedmiotu umowy. Stronom przysługuje uprawnienie do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar. Zgodnie z warunkami przedmiotowych umów, w przypadku odstąpienia lub niewykonania zobowiązań określonych w umowach, Spółka może odstąpić od umowy obciążając klienta karą umowną w wysokości 2% ceny przedmiotu umowy. W takim wypadku, Spółka jest zobowiązana do zwrotu klientowi wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej. Odstąpienie od zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży lub Umowy Deweloperskiej, mające swoje źródło w przyczynach wskazanych w umowach oraz innych czynnikach zewnętrznych, w tym niezyskaniu przez klienta całkowitego finansowania zewnętrznego na zapłatę ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, wiąże się z koniecznością zwrotu klientowi dokonanych przez niego wpłat – po rozliczeniu należnej Spółce kary umownej oraz innych kosztów poniesionych przez Spółkę w związku z zawartą umową. Masowe odstępowanie od zawartych umów może wiązać się z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów z zakontraktowanych przez Spółkę lokali i w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Spółki i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak: (i) nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, (ii) zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji, oraz (iii) klęski żywiołowe, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak: (i) możliwości pozyskiwanych nowych gruntów na realizację projektów inwestycyjnych, (ii) dostępność finansowania umożliwiającego osiągnięcie odpowiedniego poziomu dźwigni finansowej, (iii) specyfika branży oraz innych ryzyk operacyjnych opisanych w Nocie Informacyjnej. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie

jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia w konsekwencji nietrafionych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego

W celu realizacji poszczególnych projektów Spółka korzysta z różnych form finansowania, w tym z kredytów bankowych, pożyczek i emisji obligacji. Zapotrzebowanie na kapitał zależy od wielu czynników, w tym od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Jeżeli pozyskany kapitał ostatecznie będzie w niższej wysokości niż planowany, wzrost skali działalności Grupy oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych może ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń. Nie ma pewności też co do tego, czy Grupa będzie w stanie pozyskać dodatkowe finansowanie lub czy środki te zostaną Grupie udostępnione na warunkach dla niej korzystnych. Ponadto nie można wykluczyć pojawienia się w przyszłości problemów z wywiązywaniem się Grupy ze zobowiązań wynikających z emisji obligacji, umów kredytów i pożyczek.

Opóźnienia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne od założonych warunki tego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z emisji obligacji, umów kredytów i pożyczek, mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy

Spółka zawarła umowy kredytowe, których celem było pozyskanie finansowania na realizowane inwestycje i bieżącą działalność gospodarczą. Na podstawie ww. umów kredytowych Spółka ustanowiła na rzecz banków zabezpieczenia spłaty między innymi w postaci hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Spółki. Pomimo, iż w chwili obecnej wszystkie kredyty spłacane są terminowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązywane przez banki z powodu braku terminowych spłat. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegającymi np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki może spowodować zmniejszenie się ilości środków trwałych stanowiących własność Grupy, co w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu

Największy akcjonariusz tj. Juroszek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie dysponuje aktualnie 83,09% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę fakt, że największy akcjonariusz będzie miał decydujący wpływ na działalność Grupy. Istnieje ryzyko, że interesy największego akcjonariusza nie będą spójne lub mogą stać w sprzeczności z interesami pozostałych akcjonariuszy lub obligatariuszy. Największy akcjonariusz może przegłosować na Walnym Zgromadzeniu uchwały, które mogą nie być korzystne dla akcjonariuszy/obligatariuszy.

Ryzyko związane z potencjalnymi konfliktami interesów

Pomiędzy niektórymi członkami Zarządu Spółki i Rady Nadzorczej Spółki oraz jego akcjonariuszami występują następujące powiązania:

- Pan Mateusz Juroszek – do dn. 24.07.2019r. Wiceprezes Zarządu, a od 21.08.2019r. Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki jest synem Pana Zbigniewa Juroszka Prezesa Zarządu.

Sytuacja ta może rodzić potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzję tych osób podczas wykonywania swoich obowiązków. Nie można także wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu pomiędzy interesami ww. osób oraz interesami Spółki, co mogłoby negatywnie wpływać na podejmowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie decyzje istotne dla działalności Spółki.

Ryzyko związane z utrzymaniem pracowników zajmujących kluczowe stanowiska

Pan Zbigniew Juroszek jest pośrednio poprzez Juroszek Holding Sp. z o.o. największym akcjonariuszem Spółki i jednocześnie Prezesem Zarządu Spółki, posiadającym ogromne doświadczenie i kompetencje w zakresie realizacji projektów deweloperskich, wyznaczającym kluczowe założenia strategii rozwoju Grupy.

Natomiast Spółka może nie być w stanie zatrzymać osób ze średniego i wyższego szczebla zarządzania, a po ich odejściu zastąpić ich osobami posiadającymi co najmniej takie samo doświadczenie, umiejętności, a także znajomość rynków, na których Spółka prowadzi działalność, co mogłoby niekorzystnie wpłynąć na prowadzoną działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi

Grupa zatrudnia obecnie ponad 300 osób na podstawie umów o pracę. Pomimo, że obecnie wszelkie prawa pracowników wynikające ze stosunku pracy są w pełni przestrzegane, nie można wykluczyć, że w przyszłości określone zdarzenia lub sytuacje będą interpretowane przez pracowników Grupy, jako naruszenie przepisów prawa pracy, a w konsekwencji zostaną skierowane przeciwko niemu roszczenia pracowników związane ze stosunkiem pracy. Nie można również wykluczyć sytuacji, że w niektórych przypadkach roszczenia pracownicze będą uwzględniane przez sądy. Uwzględnienie przez sądy roszczeń o charakterze grupowym bądź w znaczącej wysokości, mogłoby mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązаныmi

Spółka zawierała i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązаныmi. W opinii Spółki wszystkie takie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co mogłoby skutkować wzrostem zobowiązań podatkowych, a tym samym mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko wypadków przy pracy i spowodowanie innych szkód

W trakcie realizacji projektów Grupa jest odpowiedzialna za właściwe przygotowanie i utrzymanie terenu, na którym pracują ekipy realizujące roboty, zapewniając bezpieczeństwo warunków pracy. Grupa ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo własnych pracowników oraz, co do zasady, osób trzecich przebywających na terenie, na którym realizowane są prace.

Ewentualne roszczenia związane z odszkodowaniami za wypadki na terenie, na którym Grupa realizuje projekty inwestycyjne, wnoszone przez pracowników lub osoby trzecie mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyka związane z czasowym wstrzymaniem działalności w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku

Grupa w prowadzonej działalności na rynku deweloperskim wykorzystuje specjalistyczną infrastrukturę techniczną. W przypadku ewentualnej awarii, zniszczenia lub utraty rzeczowego majątku trwałego Grupy może wystąpić ryzyko czasowego wstrzymania realizacji projektu, co może wpłynąć na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki, a w konsekwencji, na wartość rynkową akcji/obligacji, zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu.

Ryzyko związane solidarną odpowiedzialnością Spółki za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców

Zgodnie z brzmieniem art. 647¹ Kodeksu cywilnego Spółka oraz pozostałe spółki z Grupy jako inwestor lub generalny wykonawca ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców na inwestycjach. Przedmiotowy przepis z mocy prawa rozszerza odpowiedzialność Spółki oraz pozostałych spółek z Grupy jako inwestora lub generalnego wykonawcy, obejmując jej zakresem zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom, pomimo iż odpowiedzialność taka wynika z umowy zawartej pomiędzy wykonawcą a podwykonawcami, której Spółka oraz pozostałe Spółki z Grupy nie jest stroną. Istnienie powyżej opisanej ustawowej odpowiedzialności Spółki oraz finansowe konsekwencje związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia

Majątek Grupy oraz wszystkie realizowane przez Grupę projekty budowlane mogą zostać zniszczone lub uszkodzone w skutek nieprzewidywalnych zdarzeń. Istnieje także ryzyko poniesienia szkody przez osoby trzecie, za które odpowiedzialność może ponosić Grupa. Z uwagi na zakres ochrony, wyłączenia w ogólnych warunkach ubezpieczenia, a także limity maksymalnej sumy ubezpieczenia polis posiadanych obecnie przez Grupę, występuje

ryzyko, iż szkody lub roszczenia nie zostaną pokryte z ubezpieczenia lub pokryte zostaną tylko częściowo. Ponadto, występuje wiele rodzajów ryzyka, na które uzyskanie ochrony ubezpieczeniowej może okazać się niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione.

Istnieje zatem ryzyko, iż posiadane polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczyć Spółki przed wszystkimi stratami w związku z prowadzoną działalnością, a w przypadku wystąpienia zdarzenia nieobjętego ochroną lub przewyższającego limit ubezpieczenia, Grupa może stracić środki finansowe do realizacji danego projektu, jak również przyszły zysk z projektu.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekt deweloperski może być realizowany wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (np. drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia utylizacyjne). Brak takiej infrastruktury w miejscu budowy może powodować, że wydanie pozwolenia na budowę obejmującego realizację projektu może zostać wstrzymane do czasu zapewnienia odpowiedniej infrastruktury. Istnieje również możliwość, że odpowiednie władze zażądają od Spółki budowy odpowiedniej infrastruktury w ramach robót związanych z projektem, co może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Ponadto, władze mogą zażądać od inwestora budowy infrastruktury technicznej, która nie jest wymagana z perspektywy projektu, ale zgodnie z oczekiwaniami władz ma stanowić wkład inwestora w lokalny rozwój. Z uwagi na opóźnienia związane z doprowadzeniem do projektów realizowanych przez Grupę niezbędnej infrastruktury, może wystąpić również opóźnienie w ukończeniu danego projektu oraz niespodziewany wzrost kosztów związanych z budową infrastruktury. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy i rentowność danego projektu deweloperskiego.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy

Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych

Spółka jest stroną umów kredytowych i emitentem obligacji, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Wobec powyższego przy analizie zadłużenia odsetkowego Spółki należy brać pod uwagę ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów ich spłaty oraz ryzyko zmian stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia. Spółka nie zawiera transakcji zabezpieczających w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z pogorszeniem się zdolności kredytowej potencjalnych klientów

Popyt na rynku mieszkaniowym jest uzależniony m.in. od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Podobnie zdolność kredytowa kredytobiorców może ulec zmianie na skutek zmian w polityce regulacyjnej zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie politykę banków w zakresie udzielania kredytów. Mogłoby to spowodować istotne obniżenie popytu na nowe mieszkania i mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z rynkiem, na którym działa Grupa

Działalność, sytuacja finansowa oraz wyniki Grupy zależą od otoczenia rynkowego, a w szczególności od sytuacji makroekonomicznej, sytuacji w branży deweloperskiej, a także od popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jednym ze skutków pogorszenia koniunktury może być ograniczenie akcji kredytowej przez banki, a co za tym idzie popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Pogorszenie ogólnej sytuacji ekonomicznej może ograniczyć popyt na mieszkania a tym samym wpłynąć na skalę realizowanych przez Grupę projektów deweloperskich, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko konkurencji

Grupa koncentruje swoją działalność deweloperską w największych miastach w Polsce tj. w Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Aglomeracji Śląskiej, Trójmieście, Poznaniu oraz Warszawie, gdzie z reguły działa większa liczba konkurujących podmiotów. Spółka na bieżąco analizuje lokalne rynki, której efektem jest dostosowanie aktualnej

oferty mieszkaniowej do sytuacji na danym rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury na danym rynku lub istotny wzrost konkurencji może doprowadzić do presji na obniżanie cen sprzedaży mieszkań, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z możliwością spadku cen mieszkań

Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, sytuacja makroekonomiczna w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców, co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. W przypadku spadku cen Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko zmian cen materiałów budowlanych

Osiągana przez Grupę marża zysku uzależniona jest m.in. od cen materiałów wykorzystywanych podczas realizacji projektu deweloperskiego. Ceny materiałów budowlanych uzależnione są od wielu czynników, do których z jednej strony można zaliczać możliwe zmiany opodatkowania, a z drugiej zaś możliwość skokowego wzrostu popytu na niektóre materiały. Czas trwania inwestycji deweloperskiej wynoszący od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy sprawia, iż Grupa może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów budowlanych ustalając cenę mieszkania w przedsprzedaży i zakładając uzyskanie określonego poziomu marży. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z cyklicznością sprzedaży

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba oddawanych do użytku mieszkań zmienia się co roku w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na duży odstęp czasu między decyzją o realizacji projektu a jego ukończeniem, uzależnionym częściowo od przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem budowy, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu podaż mieszkań będzie przekraczać popyt, bądź ich układ będzie odbiegał od preferencji nabywców i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Grupy.

Ryzyka zmian legislacyjnych wpływających na rynek, na którym Grupa prowadzi działalność

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować wzmożony proces wprowadzania zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa Unii Europejskiej. Duża ilość nowych lub znowelizowanych regulacji prawnych może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, w związku z faktem, iż realizacja procesu inwestycyjnego w branży deweloperskiej uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo drogowe, prawo budowlane, przepisy planistyczne, przepisy bhp, sanitarne, środowiskowe, prawo konsumenckie, itp.). Wejście w życie nowych, istotnych dla obrotu gospodarczego przepisów prawa może spowodować bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków, zmiany podatkowe) czy też zmianę kształtu umów z inwestorami. Ponadto, w przypadku nowych uregulowań prawnych budzących wątpliwości interpretacyjne, może pojawić się stan niepewności co do obowiązującego stanu prawnego i wynikających z tego skutków, co z kolei może pociągnąć za sobą czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami stosowania niejasnych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych lub zaniechanych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy). Przykładem istotnego rodzaju zmian legislacyjnych wpływających na rynek deweloperski było wejście w życie w dniu 29.04.2012 r. ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tzw. Ustawa Deweloperska), nakładającej na deweloperów, w tym na Spółkę, szereg dodatkowych obowiązków związanych ze sprzedażą nieruchomości na rynku pierwotnym, takich jak obowiązek stosowania określonych w ustawie środków ochrony na rzecz nabywców czy konieczność zawierania Umów Deweloperskich, czy też ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. 2020, poz. 139 z późn. zm.).

Z kolei przykładem istotnego rodzaju zmian legislacyjnych, które będą mogły mieć wpływ na rynek deweloperski już w najbliższej przyszłości jest uchwalenie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która w pełnym kształcie obowiązywać zacznie od dnia 1 lipca 2022 r. i zastąpi ww. ustawę z dnia 16 września 2011 r., nakładającą na Dewelopera dalsze obowiązki min. odprowadzania składki na nowoutworzony Deweloperski Fundusz Gwarancyjny od wpłat nabywców na mieszkaniowe rachunki powiernicze.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe, działające np. w oparciu o interpretacje wydawane przez Ministra Finansów, dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej może skutkować nałożeniem na Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji.

Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia, a także działaniem osób trzecich mającym wpływ na realizację prac budowlanych wykonywanych przez Grupę i realizowanych przez nią projektów deweloperskich

Działalność prowadzona przez Grupę wiąże się z koniecznością spełnienia szeregu wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności działalność ta wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, które umożliwiają realizację projektów deweloperskich, między innymi takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów Prawa Ochrony Środowiska. Posiadanie tych dokumentów stanowi formalnoprawny warunek legalnego rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji, zaś jakiegokolwiek błędy czy wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też realizacja projektu w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi mogą potencjalnie doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego aż do czasu usunięcia stwierdzonych wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka niezyskania powyższych decyzji administracyjnych albo istotnego przedłużenia postępowań dotyczących ich wydania, co wynikać może dodatkowo z czynnego udziału osób trzecich w postępowaniach administracyjnych zainicjowanych wnioskami Spółki. Przy czym nadmienić należy, iż ryzyko to jest zależne od konkretnego rodzaju postępowania, bowiem krąg potencjalnych stron postępowania różnie jest kształtowany przez przepisy prawa, w zależności od konkretnego typu i toku postępowania administracyjnego. Ponadto nie jest możliwe wykluczenie ryzyka nieukończenia lub opóźnienia w wykonaniu przez podmioty trzecie (np. wykonawców inwestycji sąsiadujących z obiektami realizowanymi przez Grupę) prac niezbędnych do rozpoczęcia realizacji projektów przez Grupę, co mogłoby skutkować niemożnością bądź opóźnieniem rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów deweloperskich, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z brakiem spójności danych ujawnionych w księgach wieczystych i rejestrach gruntów

W niektórych przypadkach dane wpisane do ksiąg wieczystych są niezgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, m.in. w zakresie numerów i powierzchni działek ewidencyjnych czy osób władających gruntem, co uniemożliwia ustanowienie odrębnej własności lokali. W konsekwencji Spółka nie może wykluczyć ryzyka opóźnień w sprzedaży lokali z uwagi na konieczność dokonania uzgodnienia danych, o których mowa powyżej. Biorąc pod uwagę, iż ww. procedura jest niejednokrotnie długotrwała wystąpienie powyżej wskazanego ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Do najważniejszych czynników ryzyka istotnych dla rozwoju Grupy ATAL S.A. w okresie 2021r. należą:

Sytuacja makro

Rok 2021 był rokiem ożywienia gospodarczego. Pandemia koronawirusa COVID-19 nie zakończyła się, jednakże restrykcje sanitarne zostały mocno ograniczone i nie miały tak negatywnego wpływu na gospodarkę, jak w roku 2020. Po słabym początku 2021 roku, w drugim kwartale PKB przekroczył poziom sprzed pandemii, a w kolejnych kwartałach ożywienie gospodarki było kontynuowane. W samym czwartym kwartale PKB Polski wzrósł o 7%.

Przewiduje się, że w nadchodzącym okresie polska gospodarka nieco spowolni do czego przyczyni się wzrost inflacji oraz zacieśnianie polityki pieniężnej, a w konsekwencji pogorszenie nastrojów konsumenckich. Jednocześnie prognozuje się nadal bardzo dobrą sytuację na rynku pracy i niskie bezrobocie. Jednakże czynnikiem, który może dodatkowo ograniczyć wzrost będzie na pewno wojna rosyjsko-ukraińska.

W 2021 r. poziom cen w Polsce zwiększył się o 5,1%. W pierwszym półroczu inflacja pozostawała na stosunkowo niskim poziomie z tendencją wzrostową. W trzecim kwartale wzrosła do poziomu 5,4%, natomiast w czwartym kwartale nadal dynamicznie wzrastała i osiągnęła poziom 7,7%. Dynamiczny wzrost inflacji związany był w głównej mierze z wzrostami na globalnych rynkach surowców, który przyłożyły się na wzrost cen paliw i energii. Czynnikiem inflacyjnym były również przerwane łańcuchy dostaw które miały wpływ na wzrost kosztów produkcji. W nadchodzących okresach wzrost cen energii wciąż będzie napędzał inflację, choć w pierwszych miesiącach czynnik ten będzie ograniczany przez Tarczę Antyinflacyjną. Dalszy wzrost inflacji będzie również związany z rozpoczęciem przez Rosję konfliktu w Ukrainie, a co za tym idzie wzrost cen paliw i gazu.

Pierwsze trzy kwartały 2021 roku to okres historycznie najniższych stóp procentowych (stopa referencyjna NBP wynosiła zaledwie 0,1%). Od października 2021 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych do poziomu 1,75% na koniec 2021 roku. W styczniu i lutym oraz marcu 2022 roku nastąpiły kolejne podwyżki do poziomu 3,5%. Jednak z zapowiedzi członków RPP wynika, iż nie jest to koniec podwyżek stóp procentowych w Polsce.

Rok 2021 był rokiem poprawy sytuacji na rynku pracy. Związane to było z łagodzeniem restrykcji epidemicznych. Zatrudnienie wzrastało w związku z faktem, iż przedsiębiorstwa starały się nadrabiać przestoje w produkcji i sprzedaży usług. Pozytywnymi czynnikami były również wzrost liczby osób zaszczepionych oraz spadek liczby osób na zwolnieniach lekarskich i na kwarantannie. Stopa bezrobocia spadła na koniec 2021r. do 5,4%. W całym 2022 roku można oczekiwać dalszych zmian na rynku pracy. W związku z wybuchem wojny na terenie Ukrainy, rynek pracy będzie musiał zmierzyć się ze znacznym odpływem pracowników ukraińskich (głównie z sektora budowlanego). Z drugiej strony w związku z dużym napływem imigrantów pojawia się możliwość aktywowania zawodowego w branżach które nadal potrzebują pracowników (handel, usługi).

Popyt na mieszkania a sprzedaż mieszkań

Dotychczasowy dynamiczny rozwój sektora deweloperskiego to naturalna konsekwencja niesłabnącego zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe. Jak wskazują analitycy, w Polsce nadal brakuje mieszkań. Czynnikiem które dodatkowo stymulowały wzrost zainteresowania ofertą deweloperów były w pierwszych trzech kwartałach 2021 r. historycznie niskie stopy procentowe, a także utrzymujące się do tej pory niskie bezrobocie. Ponadto rynek stymulowany był zakupami nieruchomości w celach inwestycyjnych. Końcówka roku to znaczny wzrost poziomu inflacji oraz co za tym idzie dynamiczna podwyżka stóp procentowych, a co finalnie przekładało się na spadek zdolności kredytowej konsumentów.

Pomimo wzrostu stóp procentowych oraz wzrastającej inflacji kontraktacja nowych umów do końca 2021 roku była bardzo dobra. W całym 2021 r. zawarto aż 4258 umów deweloperskich i przedwstępnych, co było najwyższym wynikiem sprzedażowym w historii Grupy.

Wzrost stóp procentowych, a także będący pochodną tego trendu spadek zdolności kredytowej klientów i dodatkowo niepewność dotycząca gospodarczych skutków wojny za wschodnią granicą to czynniki, które wskazują na prognozowane schłodzenie popytu na rynku mieszkaniowym. Powyższe czynniki mogą natomiast sprawić, iż rozwinie się z kolei rynek najmu, podtrzymując popyt na mieszkania.

Dostępność kredytów hipotecznych

Rok 2021 był rekordowy pod względem udzielanych kredytów hipotecznych. Częściowe zniesienie obostrzeń wprowadzonych przez banki, brak twardych lockdown-ów, niskie bezrobocie, a wreszcie wyjątkowo niskie stopy procentowe, które obowiązywały w trzech pierwszych kwartałach roku sprawiły, że koszty kredytu były niskie, a zdolność kredytowa potencjalnych kredytobiorców wysoka. Spowodowało to, że Klienci wyjątkowo chętnie zaciągali kredyty hipoteczne.

Końcówka roku nie była już tak optymistyczna. Wprowadzone przez RPP oraz prognozowane podwyżki stóp procentowych oraz dynamicznie wzrastająca inflacja przełożyły się na zdecydowanie pogorszenie zdolności kredytowej. W związku z pogarszającą się sytuacją gospodarczą banki zaostrzyły politykę kredytową, co przełożyło się finalnie na osłabienie akcji kredytowej.

W perspektywie 2022 r. przewiduje się spadek zainteresowania kredytami hipotecznymi w porównaniu do rekordowego roku 2021. Jednakże akcja kredytowa nie powinna spaść do poziomu niższego niż przed wybuchem pandemii COVID-19. Do czynników które mogą zahamować spadek udzielanych kredytów są wprowadzone ułatwienia w budowie domów o powierzchni do 70m² oraz kredytowanie zakupu mieszkania z gwarancją wkładu własnego udzielaną przez BGK. Czynnikiem, który osłabia popyt jest również wybuch wojny za wschodnią granicą, który sprawia że klienci odsuwają w czasie decyzje o realizacji swoich potrzeb mieszkaniowych.

Administracja publiczna

Podaż mieszkań jest ciągle ograniczana przez problemy administracyjne. Przeciągające się procesy wydawania decyzji, czy proces odwołań od nich mogą ograniczyć działalność deweloperską. Grupa od dłuższego czasu obserwuje przedłużające się procedury administracyjne, które wpływają na szybkość rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych inwestycji budowlanych.

Wprowadzona od 01.07.2022 r. zmiana tzw. ustawy deweloperskiej w zakresie środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców modyfikująca aktualnie stosowane zabezpieczenie w postaci rachunków otwartych, może spowodować zmniejszenie płynności deweloperów i zwiększone zapotrzebowanie na obce źródła finansowania, jak np. kredyt bankowy. Może to być kolejny czynnik kosztowy powodujący wzrost cen mieszkań. Bezwrotne wpłaty deweloperów na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny spowodują wzrost ceny mieszkań oferowanych nabywcom.

Sytuacja na rynku gruntów

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada tzw. „bank ziemi” pozwalający na budowę ponad 9,2 tys. nowych mieszkań w przyszłości, co zabezpiecza działalność Grupy na okres 3 kolejnych lat. Istnieje konieczność sukcesywnego uzupełniania zasobów o nowe grunty, co w aktualnej sytuacji jest trudne, już nie tylko ze względu na dużą konkurencję, ale także częściowo przez pandemię COVID-19, utrudniającą pozyskiwanie stosownych dokumentów formalnych, czy zawieranie umów notarialnych.

Grupa ATAL za wyjątkiem 2020 roku (rozpoczęcie pandemii COVID-19) przeznaczała na zakup działek nawet 100-200 mln zł rocznie. W 2021 roku była to kwota ok. 194 mln zł. Spółka nie wyklucza rozpoczęcia wybranych projektów w nowych lokalizacjach, ale planuje skupić się głównie na rynkach, na których już działa.

Ryzyko związane z pandemią COVID-19

Na bieżącą działalność Grupy w 2021 roku wpływ miał, a w przyszłości może mieć nadal, trwająca od 2020 roku pandemia koronawirusa COVID-19. Zamknięcie urzędów administracji publicznej, bądź praca zdalna urzędników może mieć nadal znaczący wpływ na opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczynaniu nowych budów, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali finalnym nabywcom w inwestycjach zakończonych. Ponadto zakłócenia w funkcjonowaniu kancelarii notarialnych mogą spowodować duże opóźnienia w podpisywaniu umów deweloperskich z już funkcjonującymi przedsięwzięć. Jednocześnie potencjalne ryzyko wstrzymania, bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień logistycznych mogą spowodować opóźnienia w realizacji budów i niekorzystne przesunięcia w czasie zakończenia poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich. Czynniki te mają kluczowe znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania firmy deweloperskiej, gdyż zgodna z harmonogramem realizacja prac determinuje możliwość zwalniania przez banki środków z rachunków powierniczych, jak również wywiązanie się z zawartych z nabywcami umów. Wprowadzenie stanu epidemicznego miało i może mieć dalszy wpływ na przychody i wyniki osiągnięte przez Grupę. Wystąpienie opóźnień w wydawaniu pozwoleń na użytkowanie zakończonych projektów spowoduje przesunięcie wydań gotowych lokali na następne okresy. Ponadto możliwe ograniczenie kontraktacji nowych lokali w okresie pandemii może wpłynąć na przychody i wyniki osiągnięte w następnych okresach.

Ryzyko związane z wojną w Ukrainie

Na działalność Grupy wpływ ma i może mieć w przyszłości rozpoczęty na szeroką skalę konflikt zbrojny pomiędzy Rosją i Ukrainą. Wojna może mieć poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególności trudnej sytuacji może znaleźć się branża budowlana. Następujące czynniki mogą mieć negatywny wpływ na branżę:

- opóźnienia na budowach, związane z powrotem do Ukrainy pracowników budowlanych, jak również kierowców narodowości ukraińskiej, którzy pracują przy dostawach na budowy,
- wzrost kosztów paliw, gazu oraz energii elektrycznej, które spowodują wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych,
- osłabienie kursu złotego, który przełoży się na dalszy wzrost kosztów importowanych surowców i materiałów
- możliwe zaburzenia łańcucha dostaw importowanych surowców i materiałów z terenu Rosji, Białorusi i Ukrainy,
- możliwość dalszych podwyżek stóp procentowych w celu powstrzymania inflacji wzrastającej z powodu konfliktu zbrojnego.

Wszystkie te czynniki mogą mieć wpływ także na działalność Spółki, a w szczególności terminowość realizowania przedsięwzięć budowlanych, wzrost kosztów, czy spadek kontraktacji nowych mieszkań. Z drugiej strony obserwuje się wzmożone zainteresowania najmem mieszkań na rzecz uchodźców z Ukrainy, co w przypadku dłuższego konfliktu zbrojnego w tym kraju może przyczynić się do wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w Polsce, a tym samym zwiększenia kontraktacji mieszkań przez Spółkę.

Aktualnie trudno precyzyjnie oszacować wpływ wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Spółki jednak na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę. Ze względu na złożoność sytuacji oraz możliwość realizacji wielu scenariuszy rozwój sytuacji będzie przez Spółkę na bieżąco monitorowany.

10. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej ATAL S.A. zakłada ugruntowanie pozycji ATAL S.A. (podmiotu dominującego w Grupie) w ścisłej czołówce największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Już obecnie ATAL jest jednym z nielicznych dużych deweloperów o zasięgu ogólnopolskim, obecnym na 7 największych rynkach mieszkaniowych: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu, Aglomeracji Śląskiej i Trójmieście.

W opinii Zarządu działalność Grupy obejmuje wszystkie najważniejsze miasta w Polsce i plany rozwojowe opierają się głównie na tych rynkach.

Głównym celem działalności Grupy Kapitałowej będzie maksymalizacja wartości ATAL S.A. dla akcjonariuszy poprzez realizację projektów mieszkaniowych zapewniających odpowiednio wysoki poziom wypracowanej marży. Wiodącym produktem Grupy będą nadal mieszkania w standardzie średnim oraz premium, które realizowane będą w popularnych lokalizacjach w siedmiu największych miastach w Polsce.

W całym 2022r. Grupa Kapitałowa planuje zakończyć i oddać do użytkowania 17 projektów, które łącznie obejmą budowę 3202 mieszkań (ok. 179 tys. m² PUM), w tym:

- 3 projekty na 349 mieszkań w Krakowie,
- 1 projekt na 79 mieszkań w Warszawie,
- 5 projektów na 1128 mieszkań we Wrocławiu,
- 3 projekty na 421 mieszkań w Trójmieście,
- 1 projekt na 182 mieszkania w Katowicach,
- 2 projekty na 378 mieszkania w Łodzi,
- 2 projekty na 665 mieszkań w Poznaniu.

Grupa posiada już odpowiednie zasoby gruntów pozwalające na uruchomienie lub rozpoczęcie przygotowań do przedsięwzięć deweloperskich w kolejnych latach.

Według wstępnych założeń ATAL S.A., na dotychczas posiadanych gruntach, będzie mogła zrealizować i przekazać w latach 2022-2025 ok. 68 przedsięwzięć na ponad.923,6 tys. m² PUM.

11. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ATAL S.A. po dniu bilansowym zaciągnęła lub spłaciła następujące kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania wobec instytucji finansowych, tj:

- W dniu 03.02.2022 r. spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu obrotowego zaciągniętego w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” na finansowanie bieżącej działalności. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 01.03.2022 r.
- W dniu 14.03.2022 r. spłacone zostało całkowicie zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego zaciągniętego w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” na finansowanie bieżącej działalności. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 23.06.2022 r.
- W dniu 20.01.2022 r. została rozwiązana umowa z tytułu kredytu zaciągniętego w PKO Banku Polskim S.A., na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Gliwicach pod nazwą „Apartamenty Karolinki II”. Całkowita spłata kredytu przypadła na dzień 31.03.2023 r.

- W dniu 01.02.2022 r. została zawarta umowa leasingu operacyjnego z BPS Leasing S.A. na kwotę 46,6 tys. zł.
- W dniu 03.03.2021 r. została wystawiona przez ING Bank Śląski S.A. na zlecenie ATAL S.A. gwarancja bankowa należytego wykonania umowy w kwocie 738 tys. zł na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z terminem ważności do 01.08.2022 r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe.
- W dniu 03.01.2022 r. Spółka wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AT objętymi przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o. w wysokości 413 tys. zł
- W dniu 03.01.2022 r. Spółka wypłaciła terminowo odsetki od obligacji serii AS objętych przez kluczowego członka kierownictwa Pana Zbigniewa Juroszek o wartości 179 tys. zł

ATAL S.A. po dniu bilansowym zakupiła grunty przeznaczone na planowane projekty deweloperskie za kwotę 6,8 mln zł.

12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zasady ładu korporacyjnego, stosowane w 2021 roku przez Spółkę zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Giełdy Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 roku. Powyższy dokument obowiązuje od dnia 01.07.2021r. i zastąpił „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW 2016”

Poniżej zostały zaprezentowane postanowienia ze zbioru zasad ładu korporacyjnego, w zakresie których spółka odstąpiła od stosowania wraz ze stosownym komentarzem.

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.3.1. – „W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.3.1. - Spółka jako podmiot prowadzący działalność w branży deweloperskiej, od dawna realizuje, w określonym przepisami prawa zakresie, obowiązek uwzględniania oddziaływania tej działalności na środowisko. Zarząd Spółki ma również świadomość zwiększających się wymagań prawnych w powyższym zakresie, w tym wynikających z projektowanej dyrektywy (UE) w sprawie raportowania zagadnień zrównoważonego rozwoju, zakładającej wprowadzenie obowiązku sporządzania przez min. wszystkie spółki giełdowe, raportu niefinansowego, obejmującego min. zagadnienia środowiska naturalnego, jak kwestie przeciwdziałania zmianom klimatu, jak i wzrostu zainteresowania wśród inwestorów uzyskiwaniem od spółek giełdowych informacji niefinansowych. By móc wypełnić powyższe obowiązki i oczekiwania jak najlepiej, Zarząd Spółki dostrzega celowość odniesienia się do zagadnień środowiskowych związanych z działalnością Spółki w strategii biznesowej na najbliższe lata, w związku z czym rozważy w najbliższej przyszłości ich wprowadzenie do strategii.

1.3.2. – „W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.3.2. - Sprawy społeczne i pracownicze podlegają różnym regulacjom wewnętrznym Spółki. Wziąwszy jednak pod uwagę spodziewane nowe obowiązki Spółki, wynikające z

projektowanej dyrektywy (UE) w sprawie raportowania zagadnień zrównoważonego rozwoju, zakładającej wprowadzenie obowiązku sporządzania przez min. wszystkie spółki giełdowe, raportu niefinansowego, obejmującego min. zagadnienia społeczne, jak i wzrostu zainteresowania wśród inwestorów uzyskiwaniem od spółek giełdowych informacji niefinansowych. By móc wypełnić powyższe obowiązki i oczekiwania jak najlepiej, Zarząd Spółki dostrzega celowość odniesienia się do zagadnień społecznych i pracowniczych związanych z działalnością Spółki w strategii biznesowej na najbliższe lata, w związku z czym rozważy w najbliższej przyszłości ich wprowadzenie do strategii.

1.4. – „W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.4. - Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat posiadanej strategii biznesowej, które na chwilę obecną ograniczają się do założeń tej strategii. Spółka prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowych technologii, a informacje dotyczące min. założeń przyjętej strategii czy stanu jej realizacji były przekazywane przez Spółkę na bieżąco inwestorom min. w komunikatach giełdowych/prasowych czy na spotkaniach z inwestorami. Dążąc jednak do realizacji przyjętego przez Spółkę aktywnego modelu komunikacji z inwestorami możliwie jak najpełniej, Zarząd Spółki rozważy w najbliższej przyszłości uzupełnienie zamieszczonych na stronie internetowej Spółki informacji na temat strategii biznesowej o pozostałe elementy, o których mowa w przedmiotowej zasadzie.

1.4.1. – „W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.4.1. - Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat posiadanej strategii biznesowej, które na chwilę obecną ograniczają się do założeń tej strategii. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd co do stosowania zasady 1.3.1 zgodnie z wyjaśnieniami opisanymi powyżej, dążąc do realizacji przyjętego przez Spółkę aktywnego modelu komunikacji z inwestorami możliwie jak najpełniej, Zarząd Spółki rozważy uzupełnienie zamieszczonych na stronie internetowej Spółki informacji na temat strategii biznesowej o pozostałe elementy, o których mowa w przedmiotowej zasadzie.

1.4.2. – „W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.4.2. - Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat posiadanej strategii biznesowej, które na chwilę obecną ograniczają się do założeń tej strategii. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd co do stosowania zasady 1.3.2 zgodnie z wyjaśnieniami opisanymi powyżej, dążąc do realizacji przyjętego przez Spółkę aktywnego modelu komunikacji z inwestorami możliwie jak najpełniej, Zarząd Spółki rozważy uzupełnienie zamieszczonych na stronie internetowej Spółki informacji na temat

strategii biznesowej o pozostałe elementy, o których mowa w przedmiotowej zasadzie.

Zarząd i Rada Nadzorcza

2.1. – „Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 2.1. - Spółka nie posiada sformalizowanej Polityki różnorodności wobec Zarządu oraz Rady Nadzorczej przyjętej odpowiednio przez Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie. Kluczowym kryterium oceny są kompetencje, specjalistyczna wiedza oraz doświadczenie zawodowe kandydatów na członków organów Spółki. W stosunku do Zarządu, Spółka stosuje również pozostałe kryteria wymienione w przedmiotowej zasadzie, w tym kryterium zróżnicowania pod względem płci – aktualnie Spółka zapewnia udział kobiet, stanowiących mniejszość w Zarządzie, na poziomie nie niższym niż 30%. Spółka stosuje kryteria różnorodności wobec Rady Nadzorczej określone w przedmiotowej zasadzie, za wyjątkiem, zapewnienia różnorodności pod względem płci na poziomie nie niższym 30%. Spółka deklaruje zamiar przedstawienia propozycji przyjęcia Polityki różnorodności w stosunku do Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiednio Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu w najbliższej przyszłości.

2.2. – „Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 2.2. - Spółka deklaruje zamiar przedstawienia propozycji przyjęcia Polityki różnorodności w stosunku do Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiednio Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu w najbliższej przyszłości. Mając na względzie zapewnienie ciągłości składu Rady Nadzorczej aktualnej kadencji, rozpoczętej w 2020 roku, Spółka podejmie w miarę istniejących możliwości działania ukierunkowane na osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości (kobiet) na poziomie nie niższym niż 30%, począwszy od następnej kadencji Rady Nadzorczej.

Systemy i funkcje wewnętrzne

3.2. – „Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.2. - Na podstawie ostatniego rocznego przeglądu, Komitet Audytu Rady Nadzorczej dokonał oceny, zgodnie z którą aktualnie nie stwierdzono potrzeby wyodrębniania w strukturach Spółki komórki audytu wewnętrznego. Czynności te, jak i czynności kontrolne oraz ocena ryzyk i compliance realizowane są na różnych szczeblach struktury Spółki, przez kierownictwo wyższego szczebla, Głównego Księgowego, kierownictwo niższego szczebla oraz pozostałych pracowników w zakresie powierzonych im obowiązków oraz nadzorowane przez Komitet Audytu oraz Radę Nadzorczą Spółki. Funkcjonujący w Spółce model jest adekwatny do zidentyfikowanych jako możliwe do wystąpienia ryzyk działalności Spółki i w dalszym ciągu efektywny, na obecnym etapie rozwoju Spółki oraz jej Grupy kapitałowej, wzięwszy pod uwagę przyjęty model biznesowy, nierozbudowaną strukturę Grupy Kapitałowej Spółki oraz okoliczność, że Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa koncentruje swoją działalność głównie w segmencie działalności deweloperskiej. Zarząd rozważy wprowadzenie zasady w przyszłości i w tym celu zwróci się do Komitetu Audytu o dokonanie oceny, przy najbliższym przeglądzie, zasadności wyodrębnienia jednostek w strukturze Spółki odpowiedzialnych za zadania systemów i funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego.

3.3. – „Spółka należąca do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 powołuje audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego, działającego zgodnie z powszechnie uznanymi międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. W pozostałych spółkach, w których nie powołano audytora wewnętrznego spełniającego ww. wymogi, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcje komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba powołania takiej osoby.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.3. - W przypadku podjęcia przez Zarząd w przyszłości decyzji odnośnie wyodrębnienia jednostek w strukturze Spółki odpowiedzialnych za zadania systemów i funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego, zgodnie z wyjaśnieniami do zasady 3.2., Zarząd rozważy powołanie audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego w Spółce.

3.4. – „Wynagrodzenie osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i compliance oraz kierującego audytem wewnętrznym powinno być uzależnione od realizacji wyznaczonych zadań, a nie od krótkoterminowych wyników spółki.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.4. - Zasada nie jest stosowana z uwagi na fakt, że Spółce nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji.

3.5. – „Osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.5. - Zasada nie jest stosowana z uwagi na fakt, że Spółce nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji.

3.6. – „Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.6. - Zasada nie jest stosowana z uwagi na fakt, że Spółce nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji.

3.7. – „Zasady 3.4 - 3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.7. - Zasada nie jest stosowana z uwagi na fakt, że Spółce jak i w pozostałych spółkach z Grupy Kapitałowej Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

4.1. – „Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 4.1. - Spółka zapewnia transmisję audio i video obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, jak i zamieszcza na swojej stronie internetowej zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Po rozważeniu argumentów za i przeciw, Zarząd Spółki doszedł do wniosku, że zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne) nie znajduje aktualnie uzasadnienia z uwagi na strukturę akcjonariatu Spółki, małe zainteresowanie akcjonariuszy mniejszościowych tą formą udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz rozpoznane już w orzecznictwie i praktyce ryzyka prawne z tym związane. Spółka nie wyklucza przyjęcia tej zasady w przyszłości jeżeli będzie to uzasadnione z uwagi na zgłaszane oczekiwania akcjonariuszy, przy dostępności technologii pozwalającej na wyeliminowanie tych ryzyk.

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

5.6. – „Jeżeli zawarcie transakcji z podmiotem powiązanym wymaga zgody walnego zgromadzenia, rada nadzorcza sporządza opinię na temat zasadności zawarcia takiej transakcji. W takim przypadku rada ocenia konieczność uprzedniego zasięgnięcia opinii podmiotu zewnętrznego, o której mowa w zasadzie 5.5.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 5.6. - Zasada nie ma zastosowania w Spółce. Zgodnie ze Statutem i z regulaminami organów Spółki, Zawarcie transakcji z podmiotem powiązanym nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

5.7. – „W przypadku gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej transakcji z podmiotem powiązanym podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki, w tym przedstawia opinię rady nadzorczej, o której mowa w zasadzie 5.6.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 5.7. - Zasada nie ma zastosowania w Spółce. Zgodnie ze Statutem i z regulaminami organów Spółki, Zawarcie transakcji z podmiotem powiązanym nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenia

6.2. – „Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 6.2. - Zasada nie ma zastosowania w Spółce. Polityka wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej ATAL S.A., ani pozostałe regulacje wewnętrzne nie przewidują programów motywacyjnych.

6.3. – „Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 6.3. - Zasada nie ma zastosowania w Spółce. Polityka wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej ATAL S.A., ani pozostałe regulacje wewnętrzne nie przewidują programów motywacyjnych.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem: www.gpw.pl/dobre-praktyki2021

ATAL S.A. zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 pod adresem: www.atal.pl/dla-inwestorow/lad_korporacyjny/dobre_praktyki.html

13. UPRAWNIENIA KONTROLNE

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Juroszek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach posiada 1.500.000,00 akcji imiennych serii A, uprzywilejowanych w taki sposób, że na Walnym Zgromadzeniu każda z nich daje prawo do dwóch głosów.

14. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

Wskazanie ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

W Spółce ATAL S.A. nie istnieją żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z akcji, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

W Spółce ATAL S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności akcji ATAL S.A.

15. WALNE ZGROMADZENIE

Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. 2020, poz. 1526 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd, odbywa się w: Cieszynie (siedzibie Spółki), Warszawie, Krakowie, Pszczynie lub Katowicach w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie organu zwołującego Walne Zgromadzenie lub Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności eksperci – w czasie rozpatrywania punktu porządku obrad dotyczącego aspektów będących przedmiotem oceny ekspertów, bądź po wyrażeniu zgody przez Akcjonariuszy reprezentujących zwykłą większość głosów – w czasie rozpatrywania innych punktów porządku obrad.

Biegły rewident (lub osoba przez niego wskazana) winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji. Uchwały podejmowane są bezwzględnie większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu

Spółki stanowią inaczej, co dotyczy także podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania członka Zarządu Spółki, bądź zawieszenia go w czynnościach na mocy art. 368 § 4 zdanie drugie Kodeksu spółek handlowych.

Uchwały w przedmiocie: emisji obligacji, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 10 Statutu, zmiany Statutu, umorzenia akcji, obniżenia kapitału zakładowego, zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części i rozwiązania Spółki zapadają większością trzech czwartych głosów oddanych.

Do powzięcia uchwały dotyczącej istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki, wymagana jest większość dwóch trzecich głosów oddanych. W tym wypadku na każdą akcję przypada jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń.

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana. W przypadku, gdy Przewodniczący Rady Nadzorczej nie będzie obecny na Walnym Zgromadzeniu lub nie wskaże osoby do jego otwarcia, Walne Zgromadzenie będzie otwarte przez Prezesa Zarządu bądź osobę przez niego wskazaną, a w braku i tych osób przez Akcjonariusza lub osobę reprezentującą Akcjonariusza posiadającego najwyższy procent akcji w kapitale zakładowym Spółki obecnego na Walnym Zgromadzeniu.

Osoba otwierająca Walne Zgromadzenie niezwłocznie zarządza przeprowadzenie tajnych wyborów Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Osoba otwierająca Walne Zgromadzenie powinna powstrzymać się od jakichkolwiek innych rozstrzygnięć merytorycznych lub formalnych.

Każdy Akcjonariusz ma prawo kandydować na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, jak również zgłosić do protokołu jedną kandydaturę na stanowisko Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia zostaje ten spośród zgłoszonych kandydatów, który wyraził zgodę na kandydowanie i w głosowaniu uzyskał największą ilość głosów.

Niezwłocznie po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia podpisuje on Listę Obecności uczestników Walnego Zgromadzenia, sprawdza prawidłowość jego zwołania i zdolność podejmowania uchwał objętych porządkiem obrad.

Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy, z zastrzeżeniem postanowień § 25 Statutu Spółki.

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga szczegółowego uzasadnienia i zgody wszystkich obecnych akcjonariuszy, na których wniosek określona sprawa została umieszczona w porządku obrad.

W sprawach, które nie są objęte porządkiem obrad nie można powziąć uchwały (z zastrzeżeniem postanowienia poniżej), chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie wnosi sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad. Głosowania nad sprawami porządkowymi mogą dotyczyć tylko kwestii związanych z prowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia. Nie poddaje się pod głosowanie w tym trybie uchwał, które mogą wpływać na wykonywanie przez Akcjonariuszy ich praw. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może udzielać głosu poza kolejnością Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej i zaproszonym ekspertom, których głosy nie będą uwzględniane przy ustalaniu listy i liczby mówców.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu Spółki oraz Kodeksu spółek handlowych.

W 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. odbyło się w dniu 30 czerwca 2021 r. w Katowicach. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane zostało w sposób formalny poprzez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej ATAL S.A. w dniu 2 czerwca 2021 r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 11/2021 z dnia 2 czerwca 2021 r.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regułami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcjonariusze mogli zapoznać się z treścią projektów uchwał, przewidzianych w porządku obrad, w każdym przypadku nie później niż na 26 dni przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia zapewniał sprawny przebieg obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia były transmitowane w czasie rzeczywistym. Obrady Walnego Zgromadzenia nie były odwoływane ani przerywane. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2020 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło w dniu 30 czerwca 2021r. uchwały w następujących sprawach:

1. Otwarcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A.
2. Wybór Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. oraz jego zdolności do podejmowania prawnie wiążących uchwał.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2020.
7. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2020 roku obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A.
8. Rozpatrzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2020.
9. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2020.
10. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2020.
11. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2020 roku obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A.
12. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2020.
13. Podjęcie uchwały w przedmiocie podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2020.
14. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2020.
15. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2020.
16. Podjęcie uchwały w przedmiocie zaopiniowania sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej ATAL S.A. w latach obrotowych 2019-2020.
17. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany Polityki wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej ATAL S.A. oraz ustalenia tekstu jednolitego.
18. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 31 sierpnia 2015 roku w sprawie ustalenia wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej.
19. Podjęcie uchwały w przedmiocie uchylenia uchwały nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 05 czerwca 2019 roku w przedmiocie ustalenia dodatkowego wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej oraz członków Komitetu Audytu.
20. Zamknięcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2021 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie pod adresem:
atal.pl/dla-inwestorow/o_spolce/walne_zgromadzenia.html

16. ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana Statutu Spółki ATAL S.A., zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością $\frac{3}{4}$ głosów i wpisu do rejestru. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki ATAL S.A. Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

17. ZARZĄD

Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd składa się z jednego do pięciu członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu.

Skład osobowy Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku Zarząd składał się z 3 następujących członków:

- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu, który jest jednocześnie głównym akcjonariuszem Spółki (za pośrednictwem Juroszek Holding Sp. z o.o.). Jako założyciel firmy aktywnie zarządza i bierze pełną odpowiedzialność za strategiczne decyzje w zakresie jej działalności. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.
- Mateusz Bromboszcz - Wiceprezes Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych, który odpowiada za zagadnienia związane z prawno-formalną stroną działalności Grupy ATAL S.A.
- Angelika Kliś - Członek Zarządu - odpowiada za zagadnienia związane ze sprzedażą, marketingiem, PR oraz rozwój Biura Projektowego Grupy ATAL S.A.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, Regulaminu Zarządu ATAL S.A., przyjętego uchwałą nr 3 Zarządu ATAL S.A. z dnia 20 lutego 2018 r. oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kierował się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wysokość, forma i struktura wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki były ustalane przez Radę Nadzorczą i odpowiadały kryteriom zakresu odpowiedzialności i kompetencji oraz uwzględniały osiągnięte wyniki ekonomiczne przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Członków Zarządu w podobnych Spółkach na rynku deweloperskim.

18. RADA NADZORCZA

Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje Członków Rady Nadzorczej. Przynajmniej dwóch Członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać kryteria tzw. Członków Niezależnych, określone w § 15 Statutu Spółki.

Skład osobowy Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Mateusz Juroszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Ciołek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – Członek niezależny
- Wiesław Smaza - Członek Rady Nadzorczej
- Elżbieta Spyra - Członek Rady Nadzorczej – Członek niezależny
- Dawid Prysak - Członek Rady Nadzorczej – Członek niezależny

Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 19 ust. 2 pkt 1)-3) Statutu Spółki, dokonała w dniu 18 marca 2021 r. oceny przedłożonych przez Zarząd dokumentów, tj. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2020 roku obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A., sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2020, skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej ATAL S.A. za rok 2020 oraz w dniu 27 maja 2021 roku wniosku Zarządu dotyczącego przeznaczenia zysku netto za rok 2020.

Po analizie wyżej wymienionych sprawozdań, na podstawie zasięgniętej opinii Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

Jednocześnie w dniu 27 maja 2021 r. Rada Nadzorcza złożyła i przyjęła sprawozdanie ze swojej działalności w 2020 r., zawierające oceny określone w rekomendacji II.Z.10 dobrych praktykach spółek notowanych na GPW 2016.

Po dniu 31.12.2021 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej

organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie. W 2021 r. Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia w Biurze Zarządu Spółki w Katowicach lub za pośrednictwem wideokonferencji. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych, zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązaniem ze Spółką, Członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanimi – zapadały za zgodą większości Członków niezależnych Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość została ujawniona w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Komitety Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

Komitet Audytu w okresie od 1 stycznia 2021r. do dnia 31 grudnia 2021r. działał przy Radzie Nadzorczej w składzie:

- Dawid Prysak – Przewodniczący Komitetu Audytu – Członek Niezależny,
- Elżbieta Spyra – Członek Komitetu Audytu – Członek Niezależny,
- Wiesława Smaza – Członek Komitetu Audytu.

Po dniu 31.12.2021 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. składa się z trzech członków Rady Nadzorczej.

Spośród ww. członków Komitetu Audytu:

- osobami spełniającymi kryteria niezależności (określone w art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym) w okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r. byli: Elżbieta Spyra oraz Dawid Prysak,
- osobą spełniającą warunek posiadania wiedzy lub umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych w okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 był Dawid Prysak.
- osobą spełniającą warunek posiadania wiedzy lub umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka jest Pan Wiesław Smaza.

Szczegółowy zakres działania i tryb pracy Komitetu Audytu Rady Nadzorczej określa Regulamin Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A.

Do zadań Komitetu Audytu Rady Nadzorczej należy w szczególności monitorowanie: procesu sprawozdawczości finansowej Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego, wynikających z kontroli przeprowadzanej w firmie audytorskiej; kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badania, przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce oraz pozostałe zadania wynikające z ustawy oraz regulacji wewnętrznych Spółki.

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku Komitet Audytu odbył posiedzenia stacjonarne w dniu 27 maja 2021 r. oraz procedował w trybie wideokonferencji.

W ramach powierzonych zadań Komitet Audytu Rady Nadzorczej między innymi przyjął „Sprawozdania z działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. w roku 2020” oraz omówił zasady dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” które zaczęły obowiązywać Spółkę z dniem 01.07.2021 r. i przekazał wnioski z tego omówienia Zarządowi Spółki.

W ramach powierzonych zadań Komitet Audytu Rady Nadzorczej opracował i przyjął Politykę i procedurę w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A. oraz Politykę świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmiot powiązany z tą firmą audytorską lub członka sieci firmy audytorskiej. Zgodnie z głównymi założeniami Polityki i procedury w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A.:

- 1) Wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego oraz przeglądu śródrocznego sprawozdań finansowych Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej dokonuje Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.
- 2) Jednocześnie Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się wytycznymi dotyczącymi podmiotu uprawnionego do badania, wskazanymi w Polityce.
- 3) Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekroczyć 5 lat.
- 4) Po upływie maksymalnego okresu współpracy, podmiot uprawniony do badania, ani w stosowanych przypadkach żaden z członków jego sieci, nie może podjąć badania ustawowego w ATAL S.A. w okresie kolejnych 4 lat.
- 5) Kluczowy biegły rewident nie może przeprowadzać badania ustawowego w ATAL S.A. w okresie dłuższym niż 5 lat. Może on ponownie przeprowadzać badanie ustawowe po upływie 3 lat.
- 6) W procedurę wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia ustawowego badania i przeglądu śródrocznego zaangażowane są na poszczególnych jej etapach następujące podmioty: ATAL S.A. reprezentowana przez Zarząd Spółki lub wybranego członka Zarządu) lub osoby wyznaczone przez Zarząd do wykonania określonych czynności, Rada Nadzorcza Spółki, Komitet Audytu Spółki.
- 7) Zapytanie ofertowe dla wyboru firmy audytorskiej sporządzane jest przez Zarząd Spółki (lub wybranego członka Zarządu) lub osoby wyznaczone przez Zarząd Spółki, we współpracy z Komitetem Audytu i wysyłane w terminie do końca pierwszego kwartału roku obrotowego podlegającego badaniu, do wybranych podmiotów świadczących usługi audytorskie, spełniających wymogi określone w ustawie o biegłych rewidentach i Polityce.

- 8) Zarząd Spółki (lub wybrany członek Zarządu) lub wyznaczona przez Zarząd osoba przeprowadza ocenę ofert złożonych przez firmy audytorskie, zgodnie z kryteriami wyboru określonymi w dokumentacji przetargowej oraz przygotowuje sprawozdanie zawierające wnioski z procedury wyboru, a następnie przedstawia to sprawozdanie Komitetowi Audytu do zatwierdzenia.
- 9) Członkowie Komitetu Audytu, po dokonaniu analizy złożonych ofert firm audytorskich oraz sprawozdania Spółki, o którym mowa w pkt 7 powyżej, przedstawiają Radzie Nadzorczej rekomendację wyboru firmy audytorskiej, która powinna zawierać:
 - a. wskazanie podmiotu lub podmiotów, któremu proponuje się powierzyć badanie ustawowe,
 - b. uzasadnioną preferencję wyboru danego podmiotu, któremu proponowane jest powierzenia badania,
 - c. oświadczenie, że rekomendacja jest wolna od wpływów osób trzecich,
 - d. stwierdzenie, że Spółka nie zawarła umów zawierających klauzulę, o których mowa w art. 66 ust. 5a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
 - e. w przypadku gdy wybór firmy audytorskiej nie dotyczy przedłużenia umowy o badanie sprawozdania finansowego, powinna zawierać przynajmniej dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej.
- 10) W sytuacji gdy wybór firmy audytorskiej dotyczy przedłużenia współpracy z dotychczasową firmą audytorską Zarząd Spółki (lub wybrany członek Zarządu) lub wyznaczona przez Zarząd osoba składa wniosek wraz z uzasadnieniem do Komitetu Audytu, który następnie przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru tego audytora na kolejny okres, z zachowaniem wymogów określonych w pkt 4 Polityki wyboru. Pkt 2-9 procedury nie znajduje zastosowania.
- 11) Na podstawie rekomendacji przedstawionej przez Komitet Audytu, Rada Nadzorcza dokonuje spośród przedstawionych przez Spółkę ofert, wyboru podmiotu uprawnionego do dokonania przeglądu oraz badania sprawozdań finansowych Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.
- 12) Jeżeli Rada Nadzorcza zdecyduje się wybrać inny podmiot uprawniony do badania niż preferowany przez Komitet Audytu, uzasadnia powody ewentualnego odejścia od tej preferencji. oraz przekazuje takie uzasadnienie do wiadomości organu zatwierdzającego sprawozdanie finansowe w ATAL S.A.
- 13) Pierwsza umowa z podmiotem uprawnionym do badania zawierana jest na okres nie krótszy niż 2 lata, z możliwością jego przedłużenia na kolejne co najmniej dwuletnie okresy, za wyjątkiem umowy z dotychczasową firmą audytorską, obowiązującą w dniu wejścia w życie ustawy, która może być przedłużana na kolejne okresy jednego roku.

Zgodnie z głównymi założeniami Polityki świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmiot powiązany z tą firmą audytorską lub członka sieci firmy audytorskiej:

- 1) Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający badania sprawozdań finansowych w ATAL S.A. oraz Grupie Kapitałowej ATAL S.A., ani podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz ATAL S.A. ani jednostek powiązanych, żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynności rewizji finansowej.
- 2) Usługami dozwolonymi, które mogą być świadczone przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie w Spółce, jej podmiot powiązany bądź członka sieci, do której należy dana firma są:
 - a. usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej,
 - b. wydawania listów poświadczających - wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur,
 - c. usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki,
 - d. badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych

- oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam,
- e. weryfikacja pakietów konsolidacyjnych,
 - f. potwierdzanie spełnienia warunków zwartych umów kredytowych na podstawie analizy i informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych,
 - g. usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu,
 - h. usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących,
 - i. poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego Spółki, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.
- 3) Świadczenie usług o których mowa w pkt 2 powyżej możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową ATAL S.A., po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń należności i wyrażeniu zgody przez Komitet Audytu.
- 4) Świadczenie przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego (usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych) na rzecz Spółki może zagrozić ich niezależności. Zakazane jest zatem świadczenie niektórych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, na rzecz Spółki, jej jednostki dominującej i jednostek kontrolowanych przez nią na terytorium Unii w następujących okresach:
- a) w okresie od rozpoczęcie badania danego okresu sprawozdawczego do wydania sprawozdania z badania,
 - b) w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres, o którym mowa w lit. a) w odniesieniu do usług wymienionych w pkt 5 lit. g)
- 5) Zabronione usługi, o których mowa w pkt 4 powyżej, niebędące badaniem sprawozdań finansowych oznaczają:
- a) usługi podatkowe dotyczące:
 - i. przygotowywania formularzy podatkowych,
 - ii. podatków od wynagrodzeń,
 - iii. zobowiązań celnych,
 - iv. identyfikacji dotacji publicznych i zachęt podatkowych, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich kontroli jest wymagane prawem,
 - v. wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich kontroli jest wymagane prawem,
 - vi. obliczania podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego,
 - vii. świadczenia doradztwa podatkowego,
 - b) usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub procesie decyzyjnym badanej jednostki,
 - c) prowadzenie księgowości oraz sporządzania dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych,
 - d) usługi w zakresie wyceny wynagrodzeń,
 - e) opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych lub opracowywanie i wdrażanie technologicznych systemów dotyczących informacji finansowych,
 - f) usługi w zakresie wyceny, w tym wyceny dokonywane w związku z usługami aktuarialnymi lub usługami wsparcia w zakresie rozwiązywania sporów prawnych,
 - g) usługi prawne obejmujące:
 - i. udzielanie ogólnych porad prawnych,
 - ii. negocjowanie w imieniu badanej jednostki,
 - iii. występowanie w charakterze rzecznika w ramach rozstrzygnięcia sporu,

- h) usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego Spółki,
 - i) usługi związane z finansowaniem, strukturą kapitałową i alokacją kapitału oraz strategią inwestycyjną klienta, na rzecz którego wykonywane jest badanie, z wyjątkiem świadczenia usług atestacyjnych w związku ze sprawozdaniami finansowymi, takich jak wydawanie listów poświadczających w związku z prospektami emisyjnymi Spółki,
 - j) prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami badanej jednostki na rachunek własny lub gwarantowanie emisji akcji lub udziałów Spółki,
 - k) usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do:
 - i. kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań finansowych podlegających badaniu ustawowemu, jeżeli takie usługi obejmują: - poszukiwanie lub dobór kandydatów na takie stanowiska, lub – przeprowadzenie kontroli referencji kandydatów na takie stanowiska:
 - ii. opracowywanie struktury organizacyjnej,
 - iii. kontroli kosztów.
- 6) W stosowanych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące usług dodatkowych.

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku nie były świadczone na rzecz Spółki przez Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu dozwolone usługi niebędące badaniem.

19. POLITYKA WYNAGRODZEŃ CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.

System wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej kształtowany jest Polityką wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej ATAL S.A. (dalej jako „Polityka wynagrodzeń”) przyjętą uchwałą nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 03.06.2020r . oraz zmieniona przyjętą uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 30.06.2021 r.

Zgodnie z przyjętą Polityką wynagrodzeń członkowie Zarządu pobierają miesięczne wynagrodzenie stałe, wypłacane za pełnione funkcje w Spółce, określane w odniesieniu do kryteriów wymienionych w Polityce Wynagrodzeń. Członkowie Zarządu mogą otrzymywać również wynagrodzenie zmienne oraz świadczenia dodatkowe. Wszystkie składniki wynagrodzenia członków Zarządu określane są uchwałą Rady Nadzorczej. W 2021 roku członkowie Zarządu pobierali wynagrodzenie stałe z tytułu pełnionych funkcji oraz świadczenia dodatkowe, określone Polityką wynagrodzeń. Nie pobierali natomiast wynagrodzenia zmiennego.

Do dnia 30.06.2021 r. zgodnie z obowiązującą polityką, członkowie Rady Nadzorczej pobierali wynagrodzenia stałe oraz wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, w wysokości określonej Uchwałą nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 05 czerwca 2019 r. Od dnia 01 lipca 2021 r. członkowie Rady Nadzorczej pobierali jedynie wynagrodzenie stałe za pełnione funkcje. Wszystkie składniki wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej ustalane są uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki.

Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Wartość wynagrodzeń wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych oraz nagród i korzyści odrębnie dla każdej z osób zarządzających ATAL S.A. oraz dla każdej z osób nadzorujących Grupę przedstawiona została w nocie nr 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za 2021 rok.

Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia

Grupa nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawiał się następująco:

Właścicielem 31.914.610 akcji serii A, B, C, D był na dn. 31.12.2021r. Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Pan Mateusz Juroszek Przewodniczący Rady Nadzorczej posiada bezpośrednio oraz poprzez spółkę w całości kontrolowaną 245.515 akcji Spółki serii E, w tym:

- 59.318 osobiście,
- 186.197 poprzez MJ Investments Sp. z o.o.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

Informacja o znanych spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

ATAL S.A. nie posiada informacji o żadnych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Grupa nie posiada programów akcji pracowniczych.

20. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW

Celem realizowanej przez ATAL S.A. Polityki różnorodności w odniesieniu do jej kluczowych władz oraz menadżerów jest stworzenie na tych stanowiskach środowiska pracy w oparciu o poszanowanie zasad zapewnienia różnorodności, równego traktowania, braku tolerancji dla zachowań dyskryminacyjnych, przy jednoczesnym wykorzystaniu indywidualnych umiejętności oraz kwalifikacji tych osób, co przyczynia się do rozwoju Spółki oraz umacniania jej pozycji rynkowej.

ATAL S.A. wdraża i na bieżąco monitoruje zasady równego traktowania pracowników, w tym władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Jednocześnie Spółka przestrzega zakazu dyskryminowania kogokolwiek ze względu na takie czynniki jak: płeć, wiek, stan zdrowia, rasę, narodowość, wyznanie, czy przekonania polityczne.

Spółka ATAL stosuje także politykę różnorodności w odniesieniu do takich aspektów jak: wiek, płeć, wykształcenie, czy doświadczenie zawodowe.

Kryterium zatrudnienia na określonym stanowisku, w tym we władzach Spółki lub menedżerskim, są określone kompetencje zawodowe, rozwojowe, personalne, a także zdobyte dotychczas doświadczenie.

W aktualnym Zarządzie ATAL S.A. zasiada 2 mężczyzn oraz 1 kobieta. Skład Zarządu jest zatem zróżnicowany pod względem płci, wieku, doświadczenia i kierunku wykształcenia. Kryterium doboru jest umiejętność zarządzania określoną dziedziną działalności Grupy. W związku z tym członkowie Zarządu posiadają kwalifikacje z zakresu nieruchomości, zarządzania, prawa, czy sprzedaży i marketingu.

Rada Nadzorcza składa się 5 członków, w tym 1 kobiety. Wszystkie osoby zasiadające w Radzie zostały wybrane do jej składu ze względu na swoje kompetencje zawodowe oraz doświadczenie. Tak więc członkowie Rady Nadzorczej kwalifikują się doświadczeniem z zakresu takich dziedzin jak: rachunkowość, finanse, podatki, prawo, zarządzanie i sprzedaż.

Średnia kadra menedżerska zróżnicowana jest ze względu na płeć (7 kobiet, 2 mężczyzn), a także ze względu na doświadczenie i kierunek wykształcenia.

21. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Opis podstawowych cech stosowanych w Grupie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Grupa posiada system kontroli wewnętrznej zapewniający rzetelność, terminowość oraz wiarygodność sprawozdań finansowych. Przygotowanie sprawozdania finansowego Spółki jest procesem wieloetapowym. Każdy etap jest zakończony weryfikacją i potwierdzeniem zgodności danych. Spółka stale monitoruje istotne czynniki ryzyka prawnego, podatkowego, gospodarczego oraz operacyjnego. Osoby odpowiedzialne za administrowanie składnikami majątkowymi dokonują ich weryfikacji pod kątem ich kompletności, przydatności i utraty wartości. Osoby odpowiedzialne za realizację kontraktów oraz osoby prowadzące sprawy sądowe identyfikują potencjalne ryzyka związane z ich przebiegiem i realizacją.

Dane finansowe oraz dane opisowe na potrzeby sprawozdań finansowych Grupy przygotowane są przez Dział Księgowości i Dział Finansowy na podstawie zapisów w księdze głównej oraz informacji otrzymywanych od osób odpowiedzialnych za administrowanie składnikami majątkowymi, realizację kontraktów, prowadzenie spraw sądowych i od członków Zarządu.

Grupa wypracowała własne procedury sporządzania sprawozdań finansowych w celu zapewnienia ich kompletności i prawidłowości ujęcia wszystkich transakcji gospodarczych w danym okresie takie jak:

- Polityka rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont,
- Instrukcję inwentaryzacyjną,
- Instrukcje, zarządzenia i procedury wewnętrzne w zakresie systemów kontroli i akceptacji dokumentów księgowych,
- Regulamin Obiegu Informacji Poufnych zatwierdzony przez Zarząd.

Wiele procesów przetwarzania danych księgowych jest zautomatyzowanych co minimalizuje ryzyko wystąpienia błędów. ATAL S.A. i pozostałe spółki z Grupy prowadzą księgi rachunkowe w systemie informatycznym, który poprzez swoją funkcjonalność zapewnia spójność zapisów księgowych oraz kontrole pomiędzy księgą główną i księgami pomocniczymi. Dostęp do zasobów informacyjnych systemu informatycznego ograniczony jest odpowiednimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Pracownicy Działu Księgowości odpowiedzialni za przygotowanie poszczególnych elementów sprawozdania finansowego przed ich przygotowaniem potwierdzają zgodność danych księgowych ze stanem faktycznym, oraz fakt kompletnego ujęcia operacji o charakterze majątkowym w księgach rachunkowych.

Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych Grupy sprawuje Główny Księgowy.

Przygotowane sprawozdania podlegają weryfikacji i zatwierdzeniu przez Zarząd ATAL S.A. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą, na podstawie rekomendacji przedstawionej przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej, w oparciu o przyjętą Politykę i procedurę w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

22. AUDYTOR (INFORMACJA ZARZĄDU SPÓŁKI W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ)

Rada Nadzorcza w dniu 28 kwietnia 2021 roku, działając na podstawie §19 ust. 2 pkt 11 Statutu Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami zawodowymi oraz przyjętą przez Spółkę Polityką i procedurą w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych ATAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., uwzględniając rekomendację Komitetu Audytu, podjęła uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej, tj. spółki Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 4055), a mianowicie uchwałę nr 2 w przedmiocie wyboru wyżej wymienionej firmy audytorskiej do przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01.01.2021r. do 30.06.2021r. oraz od 01.01.2022r. do 30.06.2022r. , sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz uchwałę nr 3 w przedmiocie wyboru tej firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021r. oraz 31 grudnia 2022r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Dotychczas świadczone usługi na rzecz Spółki przez Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. obejmowały badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2017 i 2018, 2019 i 2020, a także przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego za I półrocze 2017, 2018, 2019 i 2020 roku. Ponadto Spółka korzystała z usług Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 3654) w zakresie badania sprawozdań jednostkowych i skonsolidowanych Spółki za lata od roku 2014 do 2016, a także przeglądu śródrocznego jednostkowych sprawozdań finansowych i skonsolidowanych Spółki w poszczególnych latach od roku 2014 do 2016.

Możliwość przedłużenia współpracy z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. na kolejne lata, zaistniała w związku uchynieniem przez art. 49 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, na skutek której to zmiany okres rotacji firm audytorskich w przypadku ustawowych badań sprawozdań finansowych został poddany bezpośrednio regulacji art. 17 ust. 1 akapit 2 rozporządzenia UE nr

537/2014. Tym samym nieprzerwany okres zatrudnienia tej samej firmy audytorskiej (lub firmy z jej sieci) do ustawowego badania sprawozdania finansowego tej samej jednostki zainteresowania publicznego nie może trwać dłużej niż 10 lat.

Wynagrodzenie Audytora za wyżej wymienione badania i przeglądy wyniosło:

	Rok obrotowy kończący się 31.12.2021r.	Rok obrotowy kończący się 31.12.2020r.
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	112 tys. zł	107 tys. zł
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	62 tys. zł	60 tys. zł
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	59 tys. zł	58 tys. zł
Przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	25 tys. zł	25 tys. zł

Na podstawie § 70 ust. 1 pkt 7 oraz § 71 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757), na podstawie oświadczenia złożonego przez Radę Nadzorczą ATAL S.A, Zarząd Spółki, oświadcza, że firma audytorska uprawniona do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., dokonująca badania jednostkowego sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 r., została wybrana zgodnie z przepisami prawa w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Ww firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonujący badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu oraz zasadami etyki zawodowej.

W Spółce przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

W Spółce wprowadzona została Polityka i procedura w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A. oraz Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmiot powiązany z tą firmą audytorską lub członka sieci firmy audytorskiej, których główne założenia, zostały opisane w pkt 18 powyżej.

23. PODSUMOWANIE

ATAL S.A., podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej ATAL S.A., jest jednym z największych mieszkaniowych deweloperów w Polsce o zasięgu ogólnokrajowym. Aktualnie Grupa działa na wszystkich najważniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

ATAL S.A. nadal będzie umacniała pozycję w siedmiu największych polskich aglomeracjach. Nie wyklucza się jednak realizacji przedsięwzięć w innych miejscowościach, gdyby pojawiła się możliwość zainwestowania w interesujący Spółkę projekt.

Od wielu lat Grupa utrzymuje bardzo dynamiczny wzrost kontraktacji mieszkań. W 2014 r. Grupa znalazła nabywców na 1,1 tys. lokali, a w kolejnych latach zwiększała liczbę podpisanych umów przedwstępnych aż do poziomu ponad 4,2 tys. lokali rocznie w 2021 r.

Grupa dysponuje obecnie gruntami, które umożliwią realizację nowych przedsięwzięć na ponad 9,2 tys. mieszkań. Spółka posiada duży, zdywersyfikowany, obejmujący siedem aglomeracji bank ziemi, składający się z działek kupionych po atrakcyjnych cenach.

Tylko w 2021r. rozpoczęto 16 nowych inwestycji z 3 467 lokalami. Zdaniem Zarządu popyt na mieszkania w 2022r. pomimo pogarszających się czynników makroekonomicznych, wciąż będzie utrzymywał się na dobrym poziomie ze względu na strukturalne braki mieszkań oraz duże potrzeby mieszkaniowe Polaków.

W ocenie Zarządu rezultaty działalności Grupy ATAL S.A. w 2021 roku należy ocenić bardzo pozytywnie w kontekście dalszych planów rozwojowych.

24. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A. („Grupa Kapitałowa”), zawierające sprawozdanie finansowe jednostki dominującej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości (MSSF) oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej, zawierające sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

25. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2021 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2021 roku, obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 17 marca 2022 roku.

Sporządzono w Cieszynie, dnia 17 marca 2022 r.

.....
Zbigniew Juroszek
Prezes Zarządu

.....
Mateusz Bromboszcz
Wiceprezes Zarządu
ds. Prawno-Administracyjnych

.....
Angelika Kliś
Członek Zarządu