



Bajeczna Apartamenty, Kraków



Nowy Targówek, Warszawa



Wielicka Garden, Kraków



ATAL Towers II, Wrocław

SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI Spółki ATAL S.A. oraz GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2016 ROKU

Cieszyn, 21 marca 2017 r.



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 2016 R.	4
4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	8
5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2016 ROKU	9
6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych).....	14
7. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI (opis danych jednostkowych).....	17
8. INFORMACJE DODATKOWE	20
9. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI	21
10. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	28
11. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	29
12. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ...	30
13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	30
14. UPRAWNIENIA KONTROLNE	31
15. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI.....	31
16. WALNE ZGROMADZENIE	31
17. ZASADY ZMIANY STATUTU	33
18. ZARZĄD	33
19. RADA NADZORCZA.....	34
20. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.	35
21. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	36
22. AUDYTOR	37
23. PODSUMOWANIE	388
24. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2016 ROKU	39



1. WPROWADZENIE

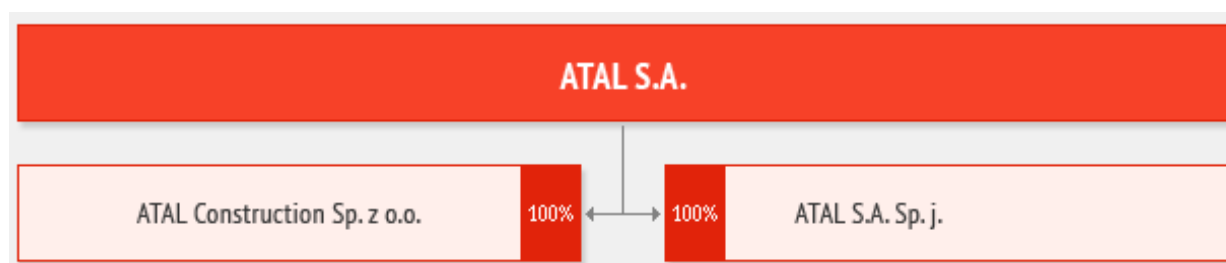
Spółka ATAL S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

ATAL S.A. została założona w dniu 17.07.2006 roku na mocy aktu notarialnego zawiązania Grupy Kapitałowej akcyjnej (Rep. A nr 5398/2006). Czas trwania działalności Grupy Kapitałowej 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. na dzień 31 grudnia 2016r. prezentuje poniższy schemat:



Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 31.12.2016r. 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 31.12.2016r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA (%)
Juroszek Investments Sp. z o.o.	32 214 610	83,21%	33 714 610	83,84%
ALTUS TFI S.A.	2 014 741	5,20%	2 014 741	5,01%
Pozostali akcjonariusze	4 485 259	11,59%	4 485 259	11,15%
Ogółem:	38 714 610	100%	40 214 610	100%

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

Zmiany strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych w 2016r.:

W roku 2016 podjęte zostały również działania zmierzające do uproszczenia struktury Grupy Kapitałowej i podniesienia efektywności działalności:

- w dniu 30.06.2016r. zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej zmiany struktury w Grupie wynikające z zakończenia procesu połączenia ATAL S.A. (jako spółki przejmującej) z: ATAL-WYKONAWSTWO Sp. z o.o., oraz ATAL-WYKONAWSTWO S.K.A. (jako spółkami przejmowanymi). Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę



Przejmującą. Połączenie zostanie przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W wyniku połączenia Spółek Spółki Przejmowane zostały wykreślone z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Zatrudnienie w ATAL S.A. i Grupie Kapitałowej w 2016r.:

Na dzień 31.12.2016r. średnioroczne zatrudnienie w podmiocie dominującym ATAL S.A. oraz pozostałych podmiotach w grupie kapitałowej przedstawiało się następująco:

	Zatrudnienie na 31.12.2016r.	Zatrudnienie na 31.12.2015r.
ATAL S.A.	150	123
ATAL Construction Sp. z o.o.	68	50
ATAL S.A. Spółka Jawna	1	1
RAZEM GRUPA	219	174

W związku z rozwojem Grupy Kapitałowej w 2016 roku nastąpił wzrost zatrudnienia w stosunku do roku 2015. Spowodowane to było głównie rozwojem struktur na rynku poznańskim i trójmiejskim oraz rozwojem skali całego biznesu .

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2016 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, Katowic, Łodzi i Warszawy oraz od 2016 roku Poznania i Gdańska. Projekty realizowane są za pośrednictwem generalnego wykonawcy (ATAL Construction Sp. z o.o.) lub bezpośrednio przez ATAL S.A. Sprzedaż mieszkań wraz z gruntem realizowana jest przez ATAL S.A. za pośrednictwem własnych biur sprzedaży. Grupa oferuje również cieszący się popularnością program wykończenia wnętrz ATAL Design polegający na wykończeniu mieszkań „pod klucz” w trzech oferowanych standardach. W tym przypadku istotną zaletą dla Klienta, jest także fakt, że koszt tej usługi jest bezpośrednio wliczany do ceny mieszkania, co umożliwia finansowanie jej w ramach kredytu mieszkaniowego.

Źródłem dodatkowych, stabilnych dochodów jest wynajem powierzchni magazynowo - biurowych, których właścicielem jest ATAL S.A. Działalność w zakresie najmu powierzchni komercyjnych prowadzona jest we Wrocławiu, Katowicach i Cieszynie.

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w 2016 roku obejmowała:

- ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie (Spółka dominująca w Grupie) – budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- ATAL Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – Spółka pełniła funkcje technicznego, generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA - Spółka pełniła funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. – Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej,
- ATAL S.A. Sp. j. z siedzibą w Cieszynie – Spółka jest właścicielem znaku towarowego ATAL,
- JP Construct Sp. z o.o. S.K. – usługi budowlane,
- ZJ Invest Sp. z o.o. S.K - usługi budowlane.



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,
- Wrocław, Katowice, Cieszyn – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,
- Kraków, Warszawa, Wrocław, Katowice, Łódź, Poznań 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.

W miastach, w których prowadzone są inwestycje i wynajmowane są powierzchnie komercyjne Grupa posiada biura sprzedaży i biura wynajmu funkcjonujące na zasadach filii. Nie są to odrębne oddziały zarejestrowane w KRS. Adresem siedziby Spółki ATAL SA oraz wszystkich podmiotów powiązanych i zależnych jest Cieszyn ul. Stawowa 27.

Podmiotem, który generuje znikomy procent przychodów z innych rodzajów działalności jest ATAL Construction Sp. z o.o., gdzie poniżej 0,1% przychodów pochodzi ze sprzedaży tekstyliów. Podstawowym źródłem przychodów w 2016r. była jednak sprzedaż związana z pełnieniem funkcji generalnego wykonawcy i stanowiła powyżej 99% wszystkich przychodów.

Informacja o źródłach przychodów na poszczególnych rynkach zbytu

Podstawowym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w okresie 2016r. była sprzedaż mieszkań wraz z gruntem, która stanowiła powyżej 95% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody wygenerowane były głównie przez wynajmowane obiekty komercyjne we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej i ul. Krakowskiej), Katowicach (przy ul. Porcelanowej) oraz Cieszynie (przy ul. Stawowej).

W 2016 r. Grupa Kapitałowa wprowadziła do sprzedaży 20 projektów, z tego:

8 projektów w Krakowie	Liczba LM+LU
Bagry Park III	91
Bagry Park IV	96
BAJECZNA I	186
Bagry Park V	62
Apartamenty Przybyszewskiego 64	93
Atal Residence Zabłocie I	227
Atal Residence Zabłocie II	82
Wielicka Garden etap I	116
4 projekty w Warszawie	Liczba LM+LU
ATAL Marina Apartamenty III	268
ATAL Marina Apartamenty IV	138
Nowy Targówek II	130
Nowy Targówek III	174
3 projekty we Wrocławiu	Liczba LM+LU
Atal Nowe Żerniki	117
Atal Towers II (budynek B)	162
Dmowskiego 19 II	115



2 projekty w Katowicach	Liczba LM+LU
ATAL Francuska Park III	186
ATAL Francuska Park IV	59
1 projekt w Łodzi	Liczba LM+LU
Pomorska Park I	186
1 projekt w Gdańsku	Liczba LM+LU
Nowa Grobla Apartamenty	178
1 projekt w Poznaniu	Liczba LM+LU
Atal Malta	131

W 2016 roku ATAL S.A. sprzedała (na podstawie umów deweloperskich) **2436** mieszkań, czyli o 747 więcej niż w 2015 roku (1689 umów) i niemal dwukrotnie więcej niż w 2013 roku (1299 umów). Sprzedaż przez cały okres 2016 roku była stabilna i utrzymywała się na podobnym poziomie. Najlepszym miesiącem był listopad, w którym podpisano 244 umowy deweloperskie.

Sprzedaż mieszkań na podstawie umów deweloperskich w okresie 2016r. kształtowała się bardzo dobrze i wzrasta proporcjonalnie do oferty spółki.

Liczba sprzedanych mieszkań w poszczególnych miastach (umowy deweloperskie) przedstawiała się następująco:

Miasto	Liczba sprzedanych mieszkań
- Katowice	286
- Kraków	809
- Łódź	218
- Warszawa	554
- Wrocław	500
- Poznań	58
- Gdańsk	11
- łącznie	2436

Jeżeli chodzi o rozkład na poszczególne rynki to podobnie jak w poprzednich latach największą sprzedaż uzyskano na rynku krakowskim gdzie podpisano łącznie 809 umów. Na drugim miejscu uplasowała się Warszawa, gdzie sprzedano 554 lokale. Trzecim najmocniejszym rynkiem był Wrocław ze sprzedażą na poziomie 500 mieszkań. Bardzo istotny jest fakt, iż sprzedaż na wszystkich rynkach zwiększyła się w stosunku do okresów poprzednich. W 2016 roku spółka rozpoczęła działalność na dwóch nowych rynkach: poznańskim i trójmiejskim co dodatkowo zwiększyło potencjał sprzedażowy i rozwojowy Grupy ATAL.

Liczba sprzedanych mieszkań na przestrzeni całego roku przedstawiała się następująco:

Okres	Liczba sprzedanych mieszkań
- Styczeń	150
- Luty	164
- Marzec	192
- Kwiecień	213
- Maj	224
- Czerwiec	236
- Lipiec	185
- Sierpień	186
- Wrzesień	204
- Październik	206
- Listopad	244
- Grudzień	232
- łącznie	2436



W 2016 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację 13 nowych projektów, z czego:

w Krakowie – 5 projektów:	Liczba LM+LU
Bagry Park V	62
Apartamenty Przybyszewskiego 64	93
Atal Residence Zabłocie I	227
Atal Residence Zabłocie II	82
Wielicka Garden II	183
w Warszawie – 3 projekty:	Liczba LM+LU
ATAL Marina Apartamenty IV	138
Nowy Targówek II	130
Nowy Targówek III	174
we Wrocławiu – 3 projekty:	Liczba LM+LU
Nowe Żerniki	118
Dmowskiego 19 II Etap	115
Nowe Miasto Różanka 1a	152
w Gdańsku – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Nowa Grobla Apartamenty	178
w Poznaniu – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Atal Malta	131

W 2016 roku Grupa Kapitałowa zakończyła realizację i otrzymała pozwolenie na użytkowanie 11 inwestycji:

w Krakowie – 4 projekty:	Liczba LM+LU
Bagry Park I	222
City Towers Czyżyny II	184
Bronowice Residence IV	141
MASARSKA 8 Apartamenty I	109
w Warszawie – 3 projekty:	Liczba LM+LU
Nowe Bemowo	97
Oaza Wilanów I	97
Walewska 4 Residence	43
we Wrocławiu – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Stara Odra Residence II	94
w Łodzi – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Chojny Park	172
w Katowicach – 2 projekty:	Liczba LM+LU
ATAL Francuska Park II	269
ATAL Francuska Park III	186



Za swoją działalność Grupa otrzymała w 2016 r. następujące nagrody i wyróżnienia:

- Diament Forbes 2016
- Nagroda "Highly Commended" w kategorii Residential Development, w międzynarodowym konkursie International Property Awards dla Inwestycji „Dyrekcyjna 33”.
- Nagroda I stopnia w konkursie PZITB dla budynku mieszkalnego Walewska Residence.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy usług

Docelową grupę Klientów Grupy ATAL S.A. stanowią osoby fizyczne (klienci indywidualni). Jedynie niewielka część mieszkań i lokali nabywana jest przez osoby prawne. Sprzedaż mieszkań realizowana jest poprzez własne biura sprzedaży, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do Klienta 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. Niewielka część oferty spełniała i spełnia wymogi programów rządowych w związku z tym sprzedaż realizowana przez Grupę jest odporna na potencjalne negatywne skutki zakończenia tego typu programów. Większość Klientów finansuje, bądź współfinansuje zakup mieszkania kredytem bankowym. Udział ten różni się w poszczególnych miastach oraz w poszczególnych inwestycjach.

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 takie jak warszawski, wrocławski i krakowski ciągle się rozwijają, a Klienci znają zasady współpracy z firmami deweloperskimi, specyfikę podpisywanych umów i sposobów rozliczeń. Na tych rynkach konkurencja jest bardzo silna i liczy się lokalizacja, projekt, jakość wykonania i cena mieszkania. Biorąc pod uwagę rozwój aglomeracji istnieje potencjał do budowy nowych mieszkań. Bardzo wysoki poziom sprzedaży mieszkań w projektach warszawskich jest potwierdzeniem dobrego rozpoznania potrzeb przyszłych nabywców i słuszności decyzji o zakupie kolejnych gruntów na tym rynku.

Zarząd Grupy Kapitałowej ocenia rynek katowicki jako mniej atrakcyjny, w porównaniu do rynku wrocławskiego, krakowskiego, warszawskiego, z uwagi na trend demograficzny oraz preferencje mieszkaniowe Klientów. Pomimo to Grupa Kapitałowa chce utrzymać ofertę mieszkaniową na tym rynku, ze względu na wielkość miasta, dobry rynek pracy i jego potencjał rozwoju.

Zarząd Grupy Kapitałowej postrzega rynek łódzki za potencjalnie rozwojowy. Z uwagi na swoją lokalizację i potencjał demograficzny Łódź przyciąga coraz więcej inwestorów prowadzących działalność gospodarczą w tym regionie. Istotnym czynnikiem przemawiającym za atrakcyjnością tego rynku jest lotnisko i dobre połączenie kolejowe z Warszawą, które w przyszłości ma zostać zmodernizowane (budowa sieci szybkich połączeń kolejowych - linia Warszawa – Łódź).

W 2016 roku Grupa rozszerzyła działalność o rynek trójmiejski i poznański. W sierpniu do oferty został wprowadzony projekt Nowa Grobla Apartamenty w Gdańsku, natomiast początkiem października w sprzedaży znalazła się pierwsza inwestycja spółki w Poznaniu – ATAL Malta. Rynki te postrzegane są jako perspektywiczne dla rozwoju działalności.

ATAL jest jedynym deweloperem obecnym we wszystkich największych aglomeracjach w Polsce. To z kolei pozwala na dalsze zwiększanie sprzedaży, a także na większą niezależność od zmienności koniunktury na poszczególnych rynkach.



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 Zarządu 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. Materiały są zamawiane głównie u producentów krajowych lub w dużych hurtowniach. Import materiałów nie przekracza 1% ogólnych kosztów. 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 2016 ROKU

W 2016 roku ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów ATAL S.A.:

Warszawa:

- grunt w rejonie Al. Jerozolimskich, transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2016r.

Kraków:

- grunt w rejonie Al. Pokoju, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2016r.
- grunt w dzielnicy Zabłocie, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2016r.

Gdynia:

- grunt w rejonie ul. Górskiego, transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2016r.

Łódź:

- grunt w rejonie ul. Drewnowska, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2016r.
- grunt w rejonie ul. Kurczaki, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2016r.

Wrocław:

- grunt w dzielnicy Nowe Żerniki, transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2016r.

Łączna kwota netto transakcji zakupu gruntów wyniosła w 2016r. 93,25 mln zł.



Wykonawcy:

1/ W ramach Umowy o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 29.05.2013r. zawartej z ATAL-Construction Sp. z o.o. podpisano następujące zlecenia:

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Termin Zakończenia
15	Realizacja projektu Wielicka Garden I Kraków	04.01.2016	30.09.2017
16	Realizacja projektu Nowy Targówek II Warszawa	11.01.2016	31.12.2017
17	Dokończenie budowy Masarska 8 Kraków	11.01.2016	30.11.2016
18	Realizacja projektu Dmowskiego 19 II Wrocław	01.02.2016	31.12.2017
19	Realizacja projekt Atal Residence Zabłocie I, Kraków	24.03.2016	31.12.2017
20	Realizacja projektu Bagry Park V Kraków	25.04.2016	31.12.2017
21	Realizacja projektu Atal Marina Apartamenty IV, Warszawa	01.06.2016	31.03.2018
22	Realizacja projektu Atal Malta Poznań	08.07.2016	31.03.2018
23	Realizacja projektu Nowy Targówek III Warszawa	11.08.2016	31.03.2018
24	Przebudowa i nadbudowa projektu Atal Residence Zabłocie IV, Kraków	25.08.2016	30.06.2017
25	Dokończenie budowy Bajeczna Apartamenty I, Kraków	01.09.2016	30.09.2017
26	Realizacja projektu Atal Residence Zabłocie II, Kraków	21.10.2016	31.05.2018
27	Realizacja projektu Nowe Miasto Różakna I, Wrocław	18.11.2016	31.10.2018

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zawarte w 2016 roku przez ATAL S.A. miały charakter rynkowy. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w nocie nr 30 jednostkowego (dla Atal S.A.) i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2016.

Emisje Obligacji:

W 2016 roku ATAL S.A. wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja serii M z dnia 29.01.2016r. skierowana do Spółki z Grupy ATAL o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,-zł, termin wykupu do 29.01.2018r, oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii N z dnia 29.01.2016r. skierowana do Spółki STS Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,-zł, termin wykupu 29.01.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń (obligacje zostały wykupione przedterminowo w dniu 17.05.2016r).
- emisja serii O z dnia 18.05.2016r., notowana na rynkach Catalyst i Bondspot, o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,-zł, termin wykupu 18.05.2018r., oprocentowanie Wibor 6M plus marża, bez zabezpieczeń.
- emisja serii P z dnia 18.05.2016r., notowana na rynkach Catalyst i Bondspot, o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,-zł, termin wykupu 17.05.2019r., oprocentowanie Wibor 6M plus marża, bez zabezpieczeń.
- emisja serii R z dnia 07.07.2016r. skierowana do Spółki STS Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 9.000.000,-zł, termin wykupu 07.07.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.



- emisja serii S z dnia 11.07.2016r. skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 4.200.000,-zł, termin wykupu 10.07.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii T z dnia 14.10.2016r. skierowana do Spółki STS Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,-zł, termin wykupu 13.10.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii U z dnia 13.10.2016r. skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 19.500.000,-zł, termin wykupu 13.10.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii W z dnia 15.12.2016r., notowana na rynkach Catalyst i Bondspot, o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,-zł, termin wykupu 14.12.2018r., oprocentowanie Wibor 6M plus marża, bez zabezpieczeń.
- emisja serii Z z dnia 22.12.2016r. skierowana do Pana Zbigniewa Juroszka o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,-zł, termin wykupu 22.12.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.

Ponadto w 2016 roku w ramach Grupy zostały spłacone następujące obligacje:

- w dniu 06.10.2016r, ATAL S.A. terminowo wykupiła obligacje serii B, wyemitowane w 2013 roku łącznej wartości nominalnej 17.600.000,-zł.
- w dniu 23.09.2016r, ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej 12.000.000 mln zł.
- w dniu 23.09.2016r, ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej 8.000.000 mln zł.

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W 2016r. Spółka ATAL S.A. zawarła następujące nowe umowy kredytowe:

Bank PKO BP:

- kredyt w kwocie 16,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Wielicka Garden w Krakowie, umowa z dnia 29.02.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-06-2018r.
- kredyt w kwocie 40,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Atal Residence Zabłocie w Krakowie, umowa z dnia 29.04.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 31-12-2018 r.
- kredyt w kwocie 16,0 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji Atal Residence Zabłocie w Krakowie, umowa z dnia 09.12.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-09-2018 r.
- kredyt w kwocie 20,0 mln zł na finansowanie IV Etapu inwestycji Atal Marina w Warszawie, umowa z dnia 30.06.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 31-12-2018r.

m Bank S.A.:

- kredyt w kwocie 34,0 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji Atal Towers we Wrocławiu, umowa z dnia 15.01.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 29-06-2018r.
- kredyt w kwocie 22,5 mln zł na finansowanie I i II Etapu inwestycji Lazurowy Park Bronowice w Krakowie, umowa z dnia 15.01.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-06-2017r.
- kredyt w kwocie 14,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Nowy Targówek w Warszawie, umowa z dnia 15.01.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 29-06-2018r.
- kredyt w kwocie 19,0 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji Nowy Targówek w Warszawie, umowa z dnia 23.03.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 29-06-2018r.
- kredyt w kwocie 25,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Bajeczna Apartamenty w Krakowie, umowa z dnia 23.03.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 29-06-2018r.
- kredyt w kwocie 25,0 mln zł na finansowanie inwestycji Nowa Grobla Apartamenty w Gdańsku, umowa z dnia 12.09.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 29-03-2019r.
- kredyt w kwocie 20,0 mln zł na finansowanie inwestycji Atal Malta w Poznaniu, umowa z dnia 19.09.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 28-09-2018r.



ŚBS „Silesia”:

- kredyt w kwocie 20,0 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności, umowa z dnia 14.11.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 13-11-2017r.

Raiffeisen-Polbank S.A.:

- kredyt w kwocie 22,5 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Pomorska Park w Łodzi, umowa z dnia 29.04.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-03-2018r.

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W 2016r. Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie udzielała oraz nie otrzymała żadnych pożyczek w stosunku do podmiotów zewnętrznych .

W dniu 22.12.2016r. pożyczki udzielone przez Pana Zbigniewa Juroszka spółce ATAL S.A. w łącznej kwocie 35,3mln. (kwota kapitału) zostały spłacone. Termin spłaty pożyczek przypadał na dzień 31.12.2016r. Jednocześnie Pan Zbigniew Juroszek objął emisję obligacji serii Z, wyemitowanych przez ATAL S.A. w łącznej kwocie 35 mln zł z terminem wykupu 22.12.2018r.

Udzielone i otrzymane poręczenia

Grupa ATAL S.A. nie udzieliła w 2016 roku żadnych poręczeń.

Na dzień 31.12.2016r. ATAL S.A. posiadała następujące poręczenia:

Wierzyciel	Dłużnik	Data umowy	Termin poręczenia	Kwota poręczenia
CEMEX Polska Sp. z o.o.	ATAL Construction Sp. z o.o.	08.12.2015r.	30.06.2017r.	1 800 000,00 zł

Udzielone gwarancje

W 2016r. Grupa Kapitałowa nie udzieliła żadnych gwarancji.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2016 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w 2016r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W 2015 roku ATAL S.A. przeprowadziła publiczną emisję akcji serii E. W dniu 21.05.2015 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny ATAL S.A . Proces oferty i przydzielania inwestorom akcji serii E zakończył się w dniu 03.06.2015 roku. Prawa do Akcji serii E są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 15 czerwca 2015 roku pod symbolem 1ATA. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.06.2015. Cena nominalna akcji wynosi 5,00 zł, natomiast cena emisyjna została ustalona w wysokości 22,00 zł.

Wpływy brutto z emisji wyniosły 143.000.000,- zł, koszty emisji wyniosły łącznie 3.951.244,81-zł, o czym Grupa Kapitałowa poinformowała w Raporcie bieżącym nr 37/2015 z dnia 15.10.2015r.



Realizacja projektów wskazanych w celach emisji przebiega terminowo a prace budowlane współfinansowane są ze środków pochodzących z emisji. Do dnia 31.12.2016 roku (od dnia emisji) ATAL S.A. wykorzystwała na realizację wybranych projektów deweloperskich 50% wpływów netto z emisji.

Proces zakupów gruntów przebiegał planowo i do dnia 31.12.2016 roku (od dnia emisji) ATAL S.A. wykorzystwała na zakupy gruntów 50% wpływów netto z emisji.

Na dzień 31.12.2016r. spółka wykorzystwała 100% wpływów pieniężnych z Emisji Akcji serii E zgodnie z celami emisji opisanymi w Części IV – Dokument ofertowy pkt. 3.4. Prospektu Emisyjnego.

Wykorzystanie wpływów z emisji na dzień 31.12.2016r. przedstawia się następująco:

Kwota emisji netto	139 048 755,19	% wpływów netto z emisji Akcji Serii E
Realizacja projektów deweloperskich, w tym:	69 524 377,60	50%
<i>Lazurowy Park Bronowice</i>	<i>11 123 900,42</i>	<i>8%</i>
<i>Bajeczna Apartamenty I</i>	<i>11 123 900,42</i>	<i>8%</i>
<i>Francuska Park III</i>	<i>15 295 363,07</i>	<i>11%</i>
<i>Atal Towers II</i>	<i>20 857 313,28</i>	<i>15%</i>
<i>Oaza Wilanów III</i>	<i>11 123 900,42</i>	<i>8%</i>
Zakupy gruntów (współfinansowanie*), w tym:	69 524 377,60	50%
na rynku warszawskim		
<i>zakup gruntu pod realizację projektu Nowy Targówek</i>	<i>34 762 188,80</i>	<i>25%</i>
<i>zakup gruntu pod realizację projektu w rej. Al. Jerozolimskich</i>		
na rynku krakowskim	<i>34 762 188,80</i>	<i>25%</i>
<i>zakup gruntu pod realizację projektu w rej. Al. Pokoju</i>		

* kwota zakupów gruntów przekraczała kwotę środków przeznaczonych z emisji. Pozostałą kwotę spółka sfinansowała ze środków własnych

Prognozy finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie publikowała prognoz finansowych na 2016 rok.

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 obligacji. Posiadane środki finansowe, odpowiedni zasób gruntów oraz bieżąca i planowa struktura finansowania pozwala na realizację przyjętych założeń inwestycyjnych.



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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	506 840	226 847	123,43%
Zysk brutto ze sprzedaży	136 862	62 795	117,95%
Koszty sprzedaży	12 224	10 792	13,27%
Koszty ogólnego zarządu	11 939	10 747	11,09%
Zysk operacyjny	114 770	40 758	181,59%
EBIT/przychody ze sprzedaży	23%	18%	26,03%
Zysk netto	93 128	47 360	96,64%

Podstawowe przychody Grupy Kapitałowej pochodziły ze sprzedaży mieszkań, realizowanej przed podmiot dominujący - ATAL S.A. W okresie 2016r. łącznie wydanych zostało 1404 co stanowiło wzrost o 124% w stosunku do 2015 roku, w którym wydano 628 mieszkań i lokali. Najwięcej mieszkań zostało wydanych w Krakowie (559), we Wrocławiu (243) i Warszawie (229), następnie Katowice (204), Łódź (169).

Poziom przychodów w 2016r. wynikał z wydań mieszkań na projektach zakończonych. W związku z dynamicznym rozwojem Grupa uruchamia z roku na rok coraz większą liczbę projektów. W związku z kilkunastomiesięcznym okresem budowy oraz wydłużającymi się terminami uzyskania wymaganych zezwoleń terminy wydań mieszkań podlegają cykliczności, która przekłada się na moment księgowania przychodów.

W całym 2016r. największa ilość wydań mieszkań dotyczyła projektu Bagry Park I w Krakowie, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie w lipcu 2016r (207 mieszkań), II Etapu inwestycji City Towers Czyżyny (182 mieszkania) oraz Bronowice Residence IV Etap (141 mieszkań), Dmowskiego 19 I Etap we Wrocławiu (133 mieszkania) oraz Chojny Park I Etap w Łodzi (115 mieszkań). Na pozostałych rynkach wydawane były mieszkania na projektach zakończonych, mniejszych, sprzedawane na bieżąco z oferty Grupy Kapitałowej.

Pomimo istotnego wzrostu poziomu przychodów ze sprzedaży i skali prowadzonej działalności zarówno koszty sprzedaży jak i koszty ogólnego zarządu utrzymywane są na bardzo niskich poziomach.

Wskaźniki rentowności	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	22,6%	18,0%	26,03%
Wskaźnik marży zysku netto	18,4%	20,9%	-11,99%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	6,2%	3,9%	57,20%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	13,8%	7,7%	78,02%

Wskaźniki rentowności na koniec 2016r. utrzymują się na bardzo wysokich poziomach. Wskaźnik marży zysku operacyjnego wzrósł wyraźnie dzięki utrzymywaniu reżimu kosztowego. Lekki spadek marży zysku netto spowodowany był rozliczeniem pozycji podatku dochodowego. Wyraźnie również wzrosły wskaźniki zwrotu z aktywów oraz z kapitału własnego co świadczy o efektywnym wykorzystaniu zasobów. Należy stwierdzić, że Grupa Kapitałowa jest bardzo odporna na wahania marży.



Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – aktywa

Dane w tys. zł	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Aktywa ogółem	1 513 553	1 209 992	25,09%
Aktywa trwałe	167 708	170 353	-1,55%
Aktywa obrotowe w tym:	1 345 845	1 039 639	29,45%
Zapasy	1 132 238	881 944	28,38%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	6 996	2 704	158,73%
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	19 148	25 094	-23,69%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	68	-100,00%
Pozostałe aktywa finansowe	0	181	-100,00%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	187 463	129 648	44,59%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	98 875	65 259	51,51%

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – pasywa

Dane w tys. zł	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Kapitał własny	675 596	611 641	10,46%
Kapitał podstawowy	193 573	193 573	0,00%
Zobowiązania ogółem	837 957	598 351	40,04%
Zobowiązania długoterminowe	322 059	155 363	107,29%
Zobowiązania krótkoterminowe	515 898	442 988	16,46%

W aktywach Grupy największą wartość stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach na 31.12.2016r. wzrósł do 74,8% w stosunku do 2015r. (72,8%). Takie relacje są charakterystyczne dla branży deweloperskiej. Posiadanie tak wysokiego poziomu zapasów z jednej strony wiąże się z pewnym ryzykiem (popytowym, zmiany cen) jednak jest neutralizowane przez fakt, iż mieszkania są zapasem bezpiecznym, który nie podlega znaczącej zmianie wartości (nie psuje się, nie podlega modzie). Zarząd planuje sukcesywny wzrost sprzedaży w kolejnych okresach na wszystkich rynkach działalności i utrzymywanie odpowiedniego poziomu zapasów jest niezbędne dla utrzymania odpowiedniej oferty na rynku, płynnego prowadzenia procesu sprzedaży i zapewnienia rozwoju.

Istotną pozycją w aktywach Grupy Kapitałowej są również aktywa trwałe, których wartość na 31.12.2016r. stanowiła 11% aktywów ogółem oraz środki pieniężne, których udział wyniósł 12,4%.

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 45% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa Grupy (Grupa ATAL S.A. posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe, które stanowią 21,3% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 34,1% pasywów.



Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

Dane w tys. zł	31.12. 2016	31.12.2015
Aktywa ogółem	1 513 553	1 209 992
Aktywa trwałe	167 708	170 353
Kapitał własny	675 596	611 641
Zobowiązania ogółem	837 957	598 351
Zobowiązania długoterminowe	322 059	155 363
Zobowiązania krótkoterminowe	515 898	442 988

Kapitał własny na dzień 31.12.2016r. finansuje w całości aktywa trwałe oraz znaczną część aktywów obrotowych Grupy. Pozytywny efekt daje również stosunkowo wysoki poziom zobowiązań długoterminowych, które budują kapitał stały Grupy. W pozycji zobowiązań stosunkowo duży udział mają zobowiązania wobec Prezesa Zarządu Zbigniewa Juroszka. Zwiększa to dodatkowo bezpieczeństwo finansowe Grupy Kapitałowej.

Wzrost poziomu zobowiązań na koniec 2016r. wynikał z finansowania dalszego rozwoju działalności - realizacji nowych projektów i zakupów gruntów pod przyszłe inwestycje.

W 2016 roku została wypłacona dywidenda za rok 2015. Z punktu widzenia cash flow większa część środków wypłaconych na poczet dywidendy powróciła do ATAL SA w formie objęcia obligacji serii Z przez Juroszek Investments Sp. z o.o.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy ATAL S.A. w 2016 roku, opierało się na celowym finansowaniu projektów deweloperskich kredytem bankowym oraz emisjami obligacji.

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia	31.12. 2016	31.12.2015
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym	45%	51%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	124%	98%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	55%	49%
Wskaźnik zadłużenia netto Grupy*	0,33	0,20

*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 głównego akcjonariusza obligacji Emitenta nabytych przez głównego akcjonariusza, jak również obligacji Emitenta nabytych przez spółki: ZI Invest Sp. z o.o. oraz Juroszek Investments Sp. z o.o., nad którymi kontrolę właścicielską sprawuje główny akcjonariusz.

W 2016r. poziom wskaźników zadłużenia nieznacznie wzrósł w stosunku do 2015r, jednak utrzymuje się nadal na bardzo bezpiecznych poziomach.

Pomimo dynamicznego rozwoju bezpieczeństwo Grupy Kapitałowej jest wysokie ponieważ:

- od wielu lat w Grupie akumulowane były zyski i w efekcie konsekwentnie rósł kapitał własny,
- Grupa Kapitałowa prowadzi racjonalną politykę finansową w zakresie celowego wykorzystania kredytów bankowych,
- udało się z sukcesem uplasować emisję akcji serii E (wzrost kapitału, pozyskanie środków pieniężnych).

Należy podkreślić fakt, iż przeważającą część zobowiązań stanowiły kredyty celowe (przeznaczone na realizację inwestycji oraz spłacane w końcowej fazie projektów) oraz obligacje objęte przez udziałowca.



W opinii Zarządu poziom zadłużenia Grupy ATAL S.A. należy uznać za stabilny i bezpieczny. Biorąc pod uwagę dalszy rozwój prowadzonego biznesu i skalę planowanych nowych projektów przewiduje się możliwość nieznacznego wzrostu poziomu zaangażowania Grupy Kapitałowej w 2017r.

Poziom wskaźnika zadłużenia netto Grupy, ustalony w Warunkach Emisji Obligacji utrzymuje się na bezpiecznym poziomie. Istotny wpływ na wartość wskaźnika mają korekty o obligacje wyemitowane przez ATAL S.A. i objęte osobiście przez głównego akcjonariusza i podmioty przez Niego kontrolowane (Juroszek Investments Sp. z o.o. oraz ZJ Invest Sp. z o.o.). Łączna wartość tych obligacji (i pożyczek w 2015r.) wzrosła z 77,5 mln zł w 2015 ro do 100,7 mln zł. w 2016 roku. Świadczy to o zaufaniu i bardzo dużym zaangażowaniu głównego akcjonariusza w rozwój biznesu.

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności	31.12. 2016	31.12.2015
Wskaźnik bieżący	2,61	2,35
Wskaźnik szybki	0,41	0,36

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy ATAL S.A. na 31.12.2016r. utrzymuje się na bardzo wysokim i bezpiecznym poziomie. Poziom płynności szybkiej, ze względu na znaczną wartość zapasów, notuje stosunkowo niskie poziomy, co jest charakterystyczne dla branży. Choć na zapasy składają się głównie roboty w toku oraz gotowe mieszkania i ich uptynienie w krótkim terminie może być trudne to należy mieć na względzie:

- wysoką wartość mieszkań do sprzedaży w stosunku do zadłużenia Grupy,
- bezpieczny poziom środków pieniężnych pozwalający na utrzymanie płynności finansowej Grupy,
- dobry poziom sprzedaży mieszkań, pozwalający na bieżące regulowanie zobowiązań Grupy oraz jej rozwoju.

7. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI (opis danych jednostkowych)

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	505 798	253 265	99,71%
Zysk brutto ze sprzedaży	106 983	51 143	109,18%
Koszty sprzedaży	11 872	10 426	13,87%
Koszty ogólnego zarządu	11 834	8 839	33,88%
Zysk operacyjny	86 104	48 967	75,84%
EBIT/przychody ze sprzedaży	17%	19%	-11,92%
Zysk netto	117 410	49 115	139,05%

Udział przychodów ATAL S.A. w przychodach Grupy jest dominujący. Podstawowe przychody spółki pochodzą ze sprzedaży mieszkań. W okresie 2016r. ATAL S.A. łącznie przekazała 1404 co stanowiło wzrost o 124% w stosunku do 2015 roku, w którym wydano 628 mieszkań i lokali. Najwięcej mieszkań zostało wydanych w Krakowie (559), we Wrocławiu (243) i Warszawie (229), następnie Katowice (204), Łódź (169).

Różnica w poziomie zysku wykazanego w sprawozdaniu jednostkowym w stosunku do wyników skonsolidowanych wynika głównie z korekt konsolidacyjnych związanych z rozliczeniem w 2016 roku połączenia spółek w ramach konsolidacji i uproszczenia struktury Grupy.



Wskaźniki rentowności	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	17,0%	19,3%	-11,92%
Wskaźnik marży zysku netto	23,2%	19,4%	19,59%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	7,4%	3,9%	89,74%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	16,2%	7,8%	107,70%

Wskaźniki rentowności na koniec 2016r. utrzymują się na bardzo wysokich poziomach, zarówno dla danych jednostkowych jak i skonsolidowanych (opisanych w rozdziale 6).

Różnica w poziomie wskaźników rentowności pomiędzy danymi jednostkowymi a skonsolidowanymi wynika głównie z rozliczenia w wyniku jednostkowym przychodów finansowych powstałych w procesie połączenia spółek.

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Dane w tys. zł	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Aktywa ogółem	1 588 456	1 268 937	25,18%
Aktywa trwałe	185 569	186 027	-0,25%
Aktywa obrotowe w tym:	1 402 887	1 082 910	29,55%
Zapasy	1 210 124	939 908	28,75%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	6 758	1 950	246,56%
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	10 762	16 243	-33,74%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-	181	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	175 243	124 628	40,61%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	98 875	65 259	51,51%

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Dane w tys. zł	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Kapitał własny	726 452	632 722	14,81%
Kapitał podstawowy	193 573	193 573	0,00%
Zobowiązania ogółem	862 004	636 215	35,49%
Zobowiązania długoterminowe	325 611	173 422	87,76%
Zobowiązania krótkoterminowe	536 393	462 793	15,90%

W aktywach spółki największą wartość stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach na 31.12.2016r. wzrósł do 76% w stosunku do 2015r. (74%). Takie relacje są charakterystyczne dla branży deweloperskiej. Posiadanie tak wysokiego poziomu zapasów z jednej strony wiąże się z pewnym ryzykiem (popytowym, zmiany cen) jednak jest neutralizowane przez fakt, iż mieszkania są zapasem bezpiecznym, który nie podlega znaczącej zmianie wartości (nie psuje się, nie podlega modzie). Zarząd planuje sukcesywny wzrost sprzedaży w kolejnych okresach na wszystkich rynkach działalności i utrzymywanie



odpowiedniego poziomu zapasów jest niezbędne dla utrzymania odpowiedniej oferty na rynku, płynnego prowadzenia procesu sprzedaży i zapewnienia rozwoju.

Istotną pozycją w aktywach Atal S.A. są również aktywa trwałe, których wartość na 31.12.2016r. stanowiła 11,7% aktywów ogółem oraz środki pieniężne, których udział wyniósł 11%.

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 46% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa Grupy (ATAL S.A. posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe, które stanowią 20,5% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 33,8% pasywów.

Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

Dane w tys. zł	31.12. 2016	31.12.2015	Zmiana
Kapitał własny	726 452	632 722	14,81%
Kapitał podstawowy	193 573	193 573	0,00%
Zobowiązania ogółem	862 004	636 215	35,49%
Zobowiązania długoterminowe	325 611	173 422	87,76%
Zobowiązania krótkoterminowe	536 393	462 793	15,90%

Kapitał własny na dzień 31.12.2016r. finansuje w całości aktywa trwałe oraz znaczną część aktywów obrotowych spółki. Pozytywny efekt daje również stosunkowo wysoki poziom zobowiązań długoterminowych, które budują kapitał stały. W pozycji zobowiązań stosunkowo duży udział mają zobowiązania wobec Prezesa Zarządu Zbigniewa Juroszka. Zwiększa to dodatkowo bezpieczeństwo finansowe Grupy Kapitałowej.

Wzrost poziomu zobowiązań na koniec 2016r. wynikał z finansowania dalszego rozwoju działalności - realizacji nowych projektów i zakupów gruntów pod przyszłe inwestycje.

Zarządzanie zasobami finansowymi ATAL S.A. w 2016 roku, opierało się na celowym finansowaniu projektów deweloperskich kredytem bankowym oraz emisjami obligacji.

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia	31.12. 2016	31.12.2015
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym	46%	50%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	119%	101%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	54%	50%

W 2016r. poziom wskaźników zadłużenia nieznacznie wzrósł w stosunku do 2015r, jednak utrzymuje się nadal na bardzo bezpiecznych poziomach.

Pomimo dynamicznego rozwoju bezpieczeństwo Grupy Kapitałowej jest wysokie ponieważ:

- od wielu lat w spółce akumulowane były zyski i w efekcie konsekwentnie rósł kapitał własny,
- spółka prowadzi racjonalną politykę finansową w zakresie celowego wykorzystania kredytów bankowych.

Należy podkreślić fakt, iż przeważającą część zobowiązań stanowiły kredyty celowe (przeznaczone na realizację inwestycji oraz spłacane w końcowej fazie projektów) oraz obligacje objęte przez udziałowca.



W opinii Zarządu poziom zadłużenia ATAL S.A. należy uznać za stabilny i bezpieczny. Biorąc pod uwagę dalszy rozwój prowadzonego biznesu i skalę planowanych nowych projektów przewiduje się możliwość nieznacznego wzrostu poziomu zaangażowania Grupy Kapitałowej w 2017r.

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności	31.12. 2016	31.12.2015
Wskaźnik bieżący	2,62	2,34
Wskaźnik szybki	0,36	0,31

Wskaźnik płynności bieżącej ATAL S.A. na 31.12.2016r. utrzymuje się na bardzo wysokim i bezpiecznym poziomie. Poziom płynności szybkiej, ze względu na znaczną wartość zapasów, notuje stosunkowo niskie poziomy, co jest charakterystyczne dla branży. Choć na zapasy składają się głównie roboty w toku oraz gotowe mieszkania i ich upłynnienie w krótkim terminie może być trudne to należy mieć na względzie:

- wysoką wartość mieszkań do sprzedaży w stosunku do zadłużenia Spółki,
- bezpieczny poziom środków pieniężnych pozwalający na utrzymanie płynności finansowej Spółki,
- dobry poziom sprzedaży mieszkań, pozwalający na bieżące regulowanie zobowiązań Spółki oraz jej rozwoju.

8. INFORMACJE DODATKOWE

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

Na dzień 31.12.2016 roku Grupa nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) żadnego postępowania dotyczącego zobowiązań ani wierzytelności Grupy, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.

Pozostałe informacje dodatkowe:

- W okresie 2016 roku Grupa Kapitałowa nie odnotowała osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- W okresie 2016 roku Grupa Kapitałowa nie nabywała udziałów (akcji) własnych.
- W okresie 2016 roku Grupa Kapitałowa nie utworzyła / posiadała oddziałów (zakładów).
- W okresie 2016 roku Grupa Kapitałowa nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.
- W okresie 2016 roku spółka nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

Czynniki i zdarzenia nietypowe:

W okresie 2016 roku nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W okresie 2016 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

9. 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 Katowic, 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 nie zrealizowania 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 nie przystąpienia 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 własność lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu (Umowy Deweloperskie) i dokonują, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłat na poczet ceny za nabywane lokale mieszkalne. 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 z Spółką Umów Deweloperskich określa ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 nr 232, poz. 1377 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 przekaże lokalu mieszkalnego w określonym przez strony umowy terminie. 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 3 % ceny przedmiotu umowy. Zgodnie z warunkami przedmiotowych umów, w przypadku odstąpienia lub nie wykonania zobowiązań określonych w umowach, w tym w szczególności nie przystąpienia przez klienta, z przyczyn nie



leżących po stronie Spółki, do zawarcia ostatecznej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, Spółka może odstąpić od umowy obciążając klienta karą umowną w wysokości 3% ceny przedmiotu umowy. W takim wypadku, Spółka jest zobowiązany 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 nie uzyskaniem 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 nie osiągnięcia 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 nie pozyskania 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 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. Jurosek Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie dysponuje 83,84% 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 obligatariuszy. Największy akcjonariusz może przegłosować na Walnym Zgromadzeniu uchwały, które mogą nie być korzystne dla akcjonariusz/ obligatariuszy.

Ryzyko związane z potencjalnymi konfliktami interesów

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

- Pan Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu Spółki jest synem Pana Zbigniewa Juroszek 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 lub Walne Zgromadzenie decyzje istotne dla działalności Spółki.

Ryzyko związane z utrzymaniem pracowników zajmujących kluczowe stanowiska

Pan Zbigniew Juroszek jest pośrednio poprzez Juroszek Investments Sp. z o.o. największym akcjonariuszem Spółki i jednocześnie Prezesem Zarządu, 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 200 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 powiązanymi

Spółka zawierała i będzie w przyszłości zawierała transakcje z podmiotami powiązanymi. 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 uzależnienia od znaku handlowego

Spółka w swej działalności korzysta ze znaku towarowego „ATAL”, na podstawie umowy z dnia 30.01.2013r. zawartej z ATAL S.A. sp.j. z siedzibą w Cieszynie, jako licencjobiorca. W związku z tym istnieje w zakresie korzystania z wyżej wymienionego znaku towarowego, istnieje element formalnego uzależnienia Spółki od powyższej umowy licencyjnej. Szczegółowy opis umowy licencyjnej, znajduje się prospekcie emisyjnym spółki (dostępnym na stronie internetowej Spółki:

http://atal.pl/dla-inwestorow/akcje_atal_na_gpw/prospekt_emisyjny_i_aneksy.html) w Części III Prospektu – Dokument Rejestacyjny, pkt 12.2.

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 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 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 § 5 Kodeksu cywilnego Spółka jako generalny wykonawca ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców na inwestycjach. Przedmiotowy przepis z mocy prawa rozszerza odpowiedzialność Spółki jako generalnego wykonawcy, obejmując jej zakresem zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom, pomimo iż odpowiedzialność taka wynika z umowy zawartej pomiędzy wykonawcą a podwykonawcami, której Spółka 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 w 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, w tym denominowanych w walutach obcych. 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. Ostatnie pogorszenie koniunktury gospodarczej w Polsce miało miejsce w latach 2008 – 2011, kiedy odnotowano znaczący spadek dynamiki PKB. Jednym ze skutków pogorszenia koniunktury było ograniczenie akcji kredytowej przez banki, a co za tym idzie popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Ponowne 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, Katowicach, 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. Sytuacja taka miała miejsce przed rokiem 2008, kiedy to wraz z dynamicznym wzrostem produkcji budowlanej rósł popyt na materiały znacznie przekraczając ich podaż. 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 bezpośrednio 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.

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 nieuzyskania 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.

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

Grupa Kapitałowa ATAL S.A., w tym podmiot dominujący ATAL S.A. prowadzi działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego na 7 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Katowicach a od 2016 roku również w Poznaniu i Trójmieście.

Do najważniejszych czynników istotnych dla rozwoju należą:

Popyt na mieszkania a sprzedaż mieszkań

Biorąc pod uwagę dynamikę sprzedaży w 2016 roku, gdzie wzrost sprzedaży na 6 największych rynkach wyniósł 19% przy wzroście oferty o 8% Zarząd Spółki przewiduje dalszą poprawę wyników sprzedaży w kolejnych okresach. W Polsce mamy do czynienia ze strukturalnym niedoborem mieszkań. Spółka poszerzyła ofertę na dotychczasowych rynkach działalności oraz weszła na nowe rynki: poznański i trójmiejski. Dzięki temu jest dobrze przygotowana na wykorzystanie dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym w kolejnym roku.

Dostępność kredytów hipotecznych

W opinii Zarządu dostępność kredytów nie powinna być czynnikiem wpływającym na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań w najbliższych okresach. Choć od 2017 roku wzrósł do 20% wymagany udział własny przy zakupie mieszkania na kredyt to wśród klientów spółki nie obserwuje się wpływu tego czynnika. Równocześnie utrzymuje się stosunkowo wysoki udział zakupów gotówkowych. Przy obecnie historycznych niskich stopach procentowych część środków została wycofana z giełdy i z funduszy inwestycyjnych z przeznaczeniem na zakup mieszkań.

Sytuacja makro (poprawa na rynku pracy oraz stabilizacja stóp procentowych na niskim poziomie)

Choć ogólna sytuacja polskiej gospodarki nie poprawiła się, zmniejszyło się tempo wzrostu, wzrosła inflacja to jednak decydującymi czynnikami makro wpływającymi na potencjał rozwoju Grupy Atal są niskie stopy procentowe oraz poprawa na rynku pracy.

Biorąc pod uwagę sygnały ze strony RPP nie przewiduje się podwyżek stóp procentowych w 2017 roku, co powinno w dalszym ciągu wspierać decyzje kredytowe klientów. W opinii Zarządu ew. wzrosty stóp procentowych w kolejnych latach również nie powinny być czynnikiem pośrednio hamującym sprzedaż mieszkań ze względu na ich ograniczoną skalę. Do najważniejszych czynników ograniczających ryzyko wysokiego wzrostu stóp procentowych należą: wysoki i rosnący poziom oszczędności, polityka najważniejszych banków centralnych, które utrzymują stopy procentowe bliskie zera oraz wybór przez inwestorów bezpiecznych i niskooprocentowanych obligacjach krajów uznawanych za stabilne.

W 2016 r. liczba osób bez zatrudnienia zmniejszyła się o 14 proc. (217 tys. osób), a stopa bezrobocia rejestrowanego spadła o 1,4 pkt procentowy. Pozytywnym czynnikiem wpływającym na wzrost zdolności kredytowej może mieć bezpośrednio stopniowy wzrost wynagrodzeń oraz pośrednio program Rodzina 500+.

Choć przystąpiono do realizacji kolejnych faz prac związanych z wprowadzeniem Narodowego Programu Mieszkaniowego to w ocenie Zarządu działanie programu Mieszkanie PLUS nie będzie kolidowało z rozwojem potencjału ATAL. Program ten uważamy za potrzebny i pożyteczny jednak będzie on adresowany do innej grupy potencjalnych klientów – będą to mieszkania w budowane w segmencie ekonomicznym w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.



11. 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 jedynym dużym deweloperem o zasięgu ogólnopolskim, obecnym na 7 największych rynkach mieszkaniowych: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Katowicach a od 2016 roku również w Poznaniu i Trójmieście.

Zaangażowanie ATAL S.A. na poszczególnych rynkach będzie uzależnione od możliwości rozwojowych:

- na rynku krakowskim utrzymanie pozycji wiodącego dewelopera mieszkaniowego,
- stopniowe budowanie pozycji na rynku warszawskim,
- utrzymanie udziału w rynku wrocławskim,
- utrzymanie obecnej pozycji na rynku katowickim i łódzkim,
- budowanie pozycji na nowych rynkach działalności w Poznaniu i Trójmieście.

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

Podstawowym celem działalności będzie nadal maksymalizacja wartości Grupy Kapitałowej dla akcjonariuszy poprzez realizację projektów mieszkaniowych zapewniających odpowiedni poziom wypracowanej marży. Grupa nie planuje realizacji projektów ekonomicznych, nisko marżowych, gdzie podstawowym kryterium konkurencyjności jest cena. Zarówno obecnie prowadzone inwestycje jak i projekty planowane do uruchomienia w 2017r. oraz kolejnych latach odznaczać się będą wysoką marżowością z uwagi na atrakcyjnie zakupione grunty i utrzymywanie wysokiego reżimu kosztowego.

W 2017r. Grupa Kapitałowa planuje uruchomienie 20 nowych projektów, które łącznie obejmą budowę ok. 3.584 mieszkań (ok. 195.804 m² PUM), w tym:

- 7 projektów na ok. 865 mieszkań w Krakowie,
- 5 projektów na ok. 765 mieszkań w Warszawie,
- 3 projekty na ok. 665 mieszkań w Trójmieście
- 2 projekty na ok. 482 mieszkania we Wrocławiu,
- 2 projekty na ok. 663 mieszkania w Łodzi,
- 1 projekt na ok. 144 mieszkania w Katowicach.

W dalszych planach Grupy jest realizacja kolejnych projektów. Posiadany przez ATAL S.A. zasób gruntów pozwala na uruchomienie w latach 2018-2019 - 14 nowych inwestycji o łącznym PUM: ok 247.120 m². Aktualnie trwają prace nad przygotowaniem inwestycji na nowo zakupionych gruntach. Poszukiwane są również nowe grunty pod kolejne inwestycje.

W zakresie wynajmu lokali magazynowych i biurowych nie planuje się obecnie zwiększenia zakresu działalności. Zakłada się utrzymywanie wpływów z najmu lokali (ATAL S.A.):

- Wrocław - kompleksy biurowo magazynowe przy ul. Armii Krajowa oraz przy ul. Krakowskiej,
- Katowice - kompleks biurowo magazynowy przy ul. Porcelanowej.

na dotychczasowym poziomie, powiększonych w kolejnych latach o wskaźnik inflacji.

W roku 2017 planuje się dalsze działania zmierzające do uproszczenia struktury Grupy kapitałowej, poprzez połączenie z ATAL S.A. ATAL S.A. Sp. J. czego efektem będzie uzyskanie efektu synergii poprzez zmniejszenie łącznych kosztów funkcjonowania łączących się spółek, zwiększenie efektywności prowadzonej działalności oraz lepsze wykorzystanie zasobów łączących się spółek.

Strategia Grupy Kapitałowej przewiduje dalszą realizację większości projektów za pośrednictwem własnego generalnego wykonawstwa, realizowanego przez jeden podmiot w Grupie (ATAL Construction Sp. z o.o.).



12. 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 wyemitowała w drodze oferty prywatnej:

- Emisja z dnia 30.01.2017r, obligacji 2 letnich serii AA w łącznej kwocie 40,5 mln zł, objętych przez Juroszek Investments Sp. z o.o. ,oprocentowanie stałe,

Po dniu bilansowym ATAL S.A. zaciągnęła nowe kredyty przeznaczone na finansowanie kolejnych inwestycji tj.:

- kredyt w wysokości 10 mln zł zaciągnięty w Raiffeisen Polbank S.A na refinansowanie inwestycji zlokalizowanej w Katowicach pod nazwą „Francuska Park ” Etap III.

ATAL S.A. w w/w okresie spłaciła przed terminem następujące kredyty:

- spłata w dniu 20.02.2017 kwoty 16 mln zł z tytułu zobowiązania zaciągniętego w Banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Warszawie pod nazwą Oaza Wilanów Etap II,
- spłata w dniu 03.03.2017 kwoty 15,5 mln zł z tytułu zobowiązania zaciągniętego w Banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Warszawie pod nazwą Oaza Wilanów Etap III.

W dniu 1 lutego 2017r. ATAL S.A. nabyła od Pana Zbigniewa Juroszka 100% udziałów w spółce Z.Juroszek Spółka z o.o. Spółka zmieni nazwę ATAL Services Sp. z o.o.

W dniu 1 marca 2017r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej dokonał rejestracji zmiany formy prawnej spółki ATAL S.A. Sp. J. na ATAL Spółka z o.o.

Ponadto ATAL S.A. zakupiła w tym okresie czasu dwa nowe grunty w Warszawie i Gdańsku za łączną kwotę netto 73 mln zł .

13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zasady ładu korporacyjnego, stosowane w 2016 roku przez Spółkę zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Giełdy Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 roku.

W 2016 roku Spółka nie stosowała dwóch zasad szczegółowych:

- 1) zasady I.Z.1.10 Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, dotyczącej zamieszczania na stronie internetowej Spółki prognoz finansowych, opublikowanych w okresie co najmniej 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji;

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady I.Z.1.10 - Spółka nie publikuje prognoz finansowych.

- 2) zasady I.Z.1.16 Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, która wymaga, aby Spółka zamieściła na swojej stronie internetowej informacje na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed jego datą;

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady I.Z.1.16 – Zarząd zamierza prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w Spółce w początkowym jej okresie działania jako Spółki publicznej, co nie wyklucza przyjęcia tych zasad w przyszłości. Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej zapis przebiegu Walnego Zgromadzenia w formie audio.



Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp>

ATAL S.A. zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 pod adresem:

http://www.atal.pl/dla-inwestorow/lad_korporacyjny/dobre_praktyki.html

14. UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

Grupa Kapitałowa Juroszek Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie posiada 1.500.000,00 (słownie: jeden milion pięćset tysięcy akcji) akcji imiennych serii A, uprzywilejowanych w taki sposób, że na Walnym Zgromadzeniu każda z nich daje prawo do dwóch głosów.

15. 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.

16. 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. 2016, poz. 1578 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 lub Pszczynie w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia 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 bezwzględną 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 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. zwołane w sposób formalny (ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółki w dniu 27 kwietnia 2015 r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 23/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 r.) odbyło się w dniu 25 maja 2015 r. (w terminie zgodnym z art. 395 Kodeksu spółek handlowych) w siedzibie Spółki.

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 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 2015 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie podjęło również uchwałę w przedmiocie powołania rady Nadzorczej na kolejną kadencję oraz wyrażenia zgody na połączenie Spółki ATAL S.A. (Spółka przejmująca) ze Spółką ATAL-WYKONAWSTWO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz ze Spółką ATAL-WYKONAWSTWO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna (Spółki przejmowane).

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2016 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy.

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

17. 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.

18. ZARZĄD

Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki ATAL S.A. 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 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku Zarząd ATAL S.A. składał się z 2 następujących Członków:

- Zbigniew Jurosek - Prezes Zarządu, który jest jednocześnie głównym akcjonariuszem Spółki (za pośrednictwem Jurosek Investment 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 Jurosek - Wiceprezes Zarządu, który odpowiada za planowanie strategii, zarządzanie działalnością na rynku warszawskim oraz nadzór nad działaniami z zakresu marketingu i PR. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki 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.

19. 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 2016 roku do dnia 25 maja 2016 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Grzegorz Minczanowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Ciołek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Gawłowski - Członek Rady Nadzorczej
- Wiesław Smaza - Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Ciołek - Członek Rady Nadzorczej.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 25 maja 2016 r. powołało na kolejną kadencję Radę Nadzorczą w składzie:

- Grzegorz Minczanowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Ciołek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Gawłowski - Członek Rady Nadzorczej
- Wiesław Smaza - Członek Rady Nadzorczej
- Elżbieta Spyra - Członek Rady Nadzorczej.

Po zakończeniu 2016 r. nie nastąpiły zmiany Rady Nadzorczej.



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 2016 r. Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia w siedzibie Spółki lub za pośrednictwem telekonferencji. 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 powiązany ze Spółką, Członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi, (iii) wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki – 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 raporcie rocznym.

Komitet Rady Nadzorczej

W § 19 ust. 3 Statutu Spółki, w ramach Rady Nadzorczej przewidziano powołanie Komitetu Audytu, posiadającego kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów, w przypadku gdy liczebność Rady Nadzorczej wynosić będzie przynajmniej 6 (sześć) osób i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką publiczną.

Na dzień 31.12.2016 r. Komitet Audytu nie został powołany w Spółce.

20. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.

Zgodnie z § 13 Regulaminu Rady Nadzorczej, zasady oraz wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu ATAL S.A. ustala Rada Nadzorcza.

Członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie za pracę w Radzie Nadzorczej w wysokości i na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie, z uwzględnieniem w szczególności: formy, struktury i poziomu wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej (§ 21 regulaminu Rady Nadzorczej).

Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości przewidzianej dla członka Zarządu, którego obowiązki pełni na podstawie delegacji Rady Nadzorczej.

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 przedstawiony został w nocie nr 30 jednostkowego (dla Atal S.A.) i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2016.



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 2015 roku przedstawiał się następująco:

Właścicielem 32.214.610 akcji serii A, B, C, D jest Juroszek Investments Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Pan Mateusz Juroszek nabył w 2016r. łącznie 17.064 akcji spółki serii E, w tym:

- 5.101 osobiście,
- 11.963 w ramach spółki M Juroszek Sp. z o.o.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

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.

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.

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 Finansów 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 Ochrony i 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 Rachunkowości i Sprawozdawczości 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 Grupy. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.

22. AUDYTOR

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego ATAL S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za 2016r. zostało przeprowadzone przez Grant Thornton Frąckowiak Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2016 roku.

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosło 18 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosło 33 tys. zł.

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania



sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosło 50 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, badania i przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wyrażenia o nich opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku wyniosło 84,6 tys. zł.

23. PODSUMOWANIE

ATAL S.A., podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej Atal S.A., jest jednym z największych mieszkaniowych deweloperów w Polsce i zarazem jedynym o zasięgu ogólnokrajowym. Aktualnie Grupa działa na wszystkich najważniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce, to jest: krakowskim, wrocławskim, warszawskim, łódzkim i katowickim a od 2016 roku również poznańskim i trójmiejskim.

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

Sprzedaż realizowana jest za pośrednictwem własnych biur sprzedaży ATAL S.A. W 2016 r. Liczba sprzedanych mieszkań wyniosła 2436 wobec 1 690 w 2015 r., przy czym wzrosty sprzedaży dotyczyły wszystkich rynków, na których Grupa prowadzi działalność.

Zrealizowane w okresie 2016r. i w okresach wcześniejszych projekty świadczą o skuteczności i umiejętności sprawniej realizacji całego procesu inwestycyjnego od prac przygotowawczych, poprzez budowę do sprzedaży mieszkań. Grupa posiada niezbędne zasoby techniczne i kadrowe, zaplecze finansowe, wiedzę i doświadczenie pozwalają na realizację zróżnicowanych zadań inwestycyjnych.

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej wyniki finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2016 roku należy ocenić pozytywnie, zarówno w porównaniu do okresów poprzednich jak również w kontekście dalszych planów rozwoju. Do najważniejszych elementów, które należy uwypuklić w aspekcie analizy wyników rocznych należą:

- utrzymująca się wysoka rentowność wygenerowana na dotychczasowych projektach,
- wysoki poziom majątku własnego i kapitałów Grupy,
- znaczne zaangażowanie finansowe i osobiste głównego akcjonariusza w prowadzenie działalności,
- własny model biznesowy (know-how) Grupy w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych,
- posiadanie w ofercie gotowych mieszkań, w dobrym standardzie i atrakcyjnych lokalizacjach, ze sprzedaży których generowane są nadwyżki cash flow,
- zakupione grunty, w dobrych lokalizacjach, po atrakcyjnych cenach, na których przygotowywane są kolejne projekty.

W opinii Zarządu Grupy Kapitałowej wpływ otoczenia rynkowego na realizację planów Grupy ATAL w 2017 roku powinien być neutralny. Właściwe dostosowanie wielkości oferty i cen lokali mieszkalnych pozwala sądzić, iż ATAL S.A. czeka kolejny dobry rok zarówno pod względem sprzedaży jak przekazania mieszkań.

Czynniki, które wspierają popyt to strukturalny niedobór mieszkań, rozwój największych miast, dobra sytuacja na rynku pracy, niskie stopy procentowe oraz wsparcie programu „Mieszkanie dla Młodych”. Dodatkowo wprowadzenie programu rządowego „500+” poprawiło sytuację dochodową rodzin z dziećmi. Znaczna część sprzedaży mieszkań to zakupy inwestycyjne, gotówkowe.

Z drugiej jednak strony wprowadzony podatek bankowy przełożył się na wzrost kosztów kredytów, podniesienie wysokości wkładu własnego do 20% wartości mieszkania może nieco ograniczyć dostępność kredytów. Dodatkowo, dostępna pula środków w programie „Mieszkanie dla Młodych”, ze względu na duże zainteresowanie szybko wyczerpuje się.



W opinii Zarządu Grupy Kapitałowej wpływ powyższych czynników może mieć selektywne oddziaływanie zarówno na finansowanie projektów deweloperskich jak i decyzje zakupowe Klientów. Silne podmioty, realizujące projekty o wysokiej rentowności będą nadal finansowane przez banki a dodatkowo będą mogły pozyskiwać finansowanie w innych formach, np. poprzez emisje obligacji. Projekty o niskiej rentowności mogą nie znaleźć źródła finansowania. Z kolei na potencjalnie ograniczonym popycie mogą stracić w pierwszej kolejności podmioty oferujące mieszkania w segmencie ekonomicznym gdzie głównym kryterium wyboru jest cena.

24. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2016 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności ATAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2016 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 21 marca 2017 roku.

Sporządzono: Cieszyn, dnia 21 marca 2017r.

.....
Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu ATAL SA

.....
Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu ATAL SA