



SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL

OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU

Cieszyn, 11.06.2014r.

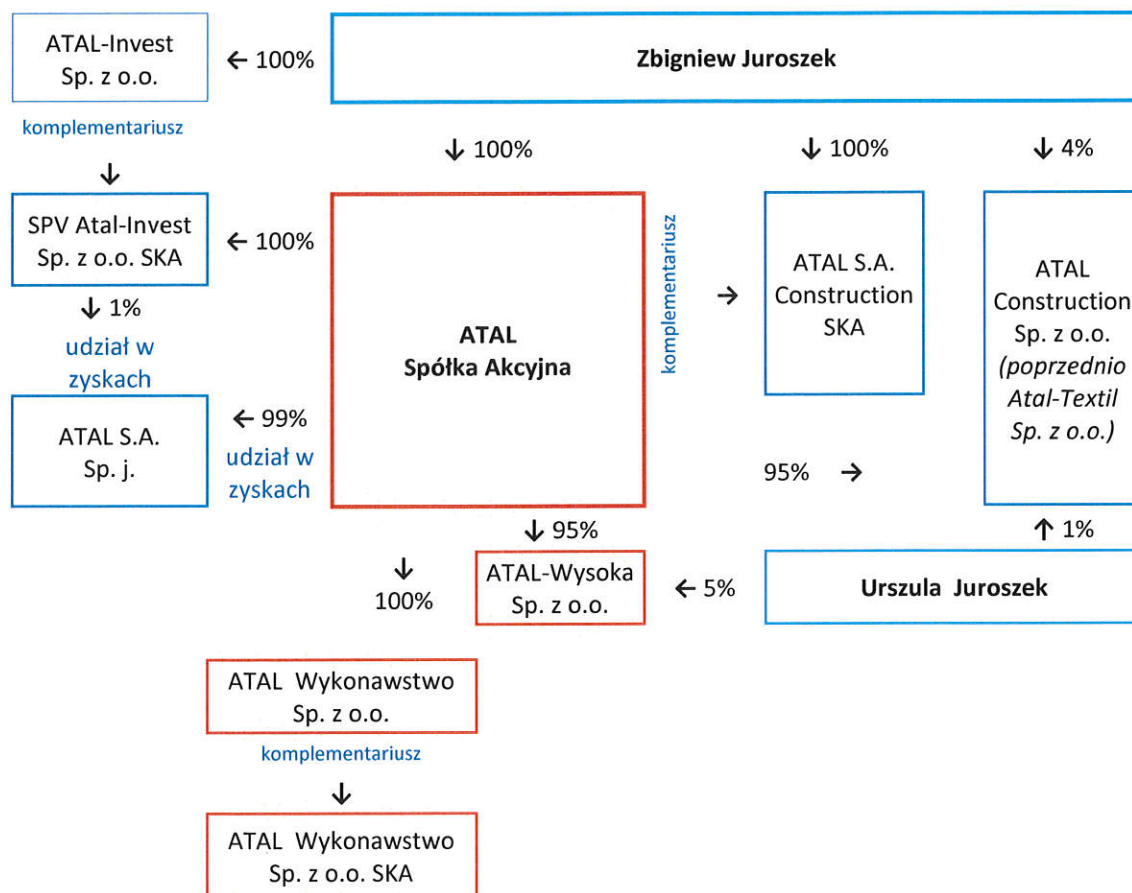
WPROWADZENIE

Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL jest ATAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Cieszynie, ul. Stawowa 27. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

ATAL S.A. została założona powstała w dniu 17.07.2006 roku na mocy aktu notarialnego zawiązania spółki akcyjnej (Rep. A nr 5398/2006). Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL

Strukturę Grupy Kapitałowej (podmiotów konsolidujących wyniki) oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2013r. prezentuje poniższy schemat:



Na dzień 31.12.2013r. ATAL S.A. jest jednostką dominującą wobec:

- ATAL Construction Sp. z o.o. (kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł opłacony w całości w gotówce, ATAL S.A. posiada 190 udziałów o łącznej wartości 950.000,- zł.).
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 5 000,00 zł opłacony w całości w gotówce, ATAL S.A. posiada 100 udziałów o łącznej wartości 5.000,- zł.).
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. Spółka Komandytowo Akcyjna z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 50 000,00 zł opłacony w całości w gotówce, ATAL S.A. posiada 50 000 akcji o łącznej wartości 50.000,- zł.),

- ATAL Wysoka Spółka z o.o. z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 250 000,00 zł opłacony w całości w gotówce, ATAL S.A. posiada 4 750 udziałów o łącznej wartości 237 500,- zł, pozostałe 250 udziałów o wartości 12 500,- zł posiada Pani Urszula Juroszek).

ATAL S.A. jest komplementariuszem spółki ATAL S.A. Construction Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 50 000,00 zł opłacony w całości w gotówce, 50.000 akcji o wartości 1,-zł. posiada Pan Zbigniew Juroszek, komplementariusz ATAL S.A. wniósł tytułem wkładu na kapitał zakładowy gotówkę w wysokości 1.000,-zł.).

Dodatkowo ATAL S.A. posiada udziały w następujących podmiotach:

- SPV Atal-Invest Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 50 000,00 zł opłacony w całości w gotówce, 50.000 akcji o wartości 1,-zł. posiada ATAL S.A., komplementariusz ATAL-Invest Sp. z o.o. wniósł tytułem wkładu na kapitał zakładowy gotówkę w wysokości 100,-zł.),
 - ATAL Spółka Akcyjna Sp. j. z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (wkład wspólnika Atal SA 200 000 zł).
- Ze względu na brak faktycznie prowadzonej działalności w 2012r. spółki te nie zostały włączone do konsolidacji.

2. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Na dzień 31.12.2013r. Zarząd Spółki ATAL S.A. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu, który jest jednocześnie jedynym akcjonariuszem Spółki. Jako założyciel i właściciel firmy aktywnie zarządza i bierze pełną odpowiedzialność za strategiczne decyzje w zakresie jej działalności. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.
- Pan Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu, który nadzoruje wykonywanie decyzji zarządu oraz zapewnia bieżące funkcjonowanie spółki podczas nieobecności Prezesa. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany składu zarządu.

Dodatkowo , na dzień 31.12.2013r Spółkę mogli reprezentować prokurenci posiadający prokurę samoistną:

- Pani Urszula Juroszek - odpowiedzialna za sprawy kadrowe i gospodarcze spółki,
- Pani Agata Giebel Gałaman - odpowiedzialna za inwestycje realizowane w Łodzi,
- Pan Laurencjusz Krzystolik - odpowiedzialny za inwestycje realizowane w Krakowie,
- Pan Paweł Pala - odpowiedzialna za inwestycje realizowane we Wrocławiu,
- Pan Maciej Fijak - odpowiedzialny za sprawy finansowe spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany w prokurach.

Księgowość Spółki Atal S.A. oraz księgowość i konsolidacja Grupy Kapitałowej nadzorowana jest przez Panią Aleksandrę Michalską – główną księgową.

Na dzień 31.12.2013r. Skład Rady Nadzorczej Atal S.A. przedstawiał się następująco:

- Pan Grzegorz Minczanowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Krzysztof Ciołek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Piotr Gawłowski - Członek Rady Nadzorczej

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany Rady Nadzorczej.

Na dzień 31.12.2013r. Zarząd Spółki ATAL Construction Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu
- Pani Urszula Juroszek – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2013r. Zarząd Spółki ATAL Wykonawstwo Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu

Na dzień 31.12.2013r. Zarząd Spółki ATAL Wysoka Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Maciej Fijak - Prezes Zarządu.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ ATAL W 2013 R.

Podstawowa działalność ATAL S.A., oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej związana jest z realizacją projektów deweloperskich i sprzedażą mieszkań. Źródłem dodatkowych, stabilnych dochodów jest wynajem powierzchni magazynowo-biurowych.

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w roku 2013 obejmowała:

- ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie (Spółka dominująca w grupie) – budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- ATAL S.A. Construction SKA z siedzibą w Cieszynie (ATAL S.A. pełni funkcję komplementariusza) – spółka pełni funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – spółka pełni funkcje technicznego, generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA - spółka pełni funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL-Wysoka Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie (Spółka zależna) – realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pn: Ville Murano w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem,
- SPV ATAL-Invest Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Cieszynie – spółka nie prowadzi działalności
- ATAL S.A. Sp. j. z siedzibą w Cieszynie – spółka jest właścicielem znaku towarowego ATAL.

W okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r. skład Grupy Kapitałowej Atal S.A. powiększył się o nową spółkę - ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA. oraz ATAL Construtcion Sp. z o.o., których podstawową działalnością w 2013 było pełnienie roli generalnego wykonawcy wybranych inwestycji deweloperskich.

Spółki pełniące role technicznych generalnych wykonawców (wewnątrz Grupy Kapitałowej) zostały powołane ze względu na wymagania banków finansujących, które preferują rozliczenia inwestycji w oparciu o faktury wystawiane przez generalnych wykonawców. Powołanie takiej spółki pozwala na zwiększenie bezpieczeństwa finansowego Grupy poprzez możliwość podjęcia współpracy z większą ilością instytucji finansowych.

Działalność gospodarcza Grupy ATAL jest prowadzona w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL SA oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław, Katowice, – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,
- Kraków, Warszawa, Wrocław, Katowice, Łódź – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań realizowana przez ATAL S.A.
- Wysoka (Gmina Kobierzyce) koło Wrocławia, gdzie realizowana jest inwestycja pod nazwą Ville Murano (ATAL-Wysoka Sp. z o.o.),

W miastach, w których prowadzone są inwestycje i wynajmowane są powierzchnie komercyjne spółka 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 gdzie znajduje się Zarząd, służby księgowe, finansowe i kadry. Działalność ATAL Wysoka Spółka z o.o. ograniczona jest do wykonania zadania inwestycyjnego „Ville Murano” w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem.

Podstawowym źródłem przychodów Grupy w 2013 r. była sprzedaż mieszkań wraz z gruntem, która stanowiła ok. 96% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody wygenerowane były przez wynajmowane obiekty komercyjne we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej i ul. Krakowskiej) i Katowicach (przy ul. Porcelanowej).

Projekty deweloperskie w fazie sprzedaży mieszkań i realizacji

Projekty deweloperskie w fazie sprzedaży mieszkań i realizacji

WROCLAW:

- Apartamenty Zielona Etiuda
- Osiedle Mieszczańskie I etap
- Osiedle Mieszczańskie II etap
- Apartamenty Agrestowa Aleja
- Zielone Wojszyce
- Apartamenty Dyrekcyjna 33
- Stara Odra Residence I Etap
- Kępa Mieszczyńska
- Ville Murano (Atal-Wysoka Sp. z o.o.)

KRAKÓW:

- Bronowice Residence I Etap
- Bronowice Residence II Etap
- Bronowice Residence III Etap
- Nowy Żabiniec Apartamenty
- City Towers Czyżyny I Etap
- City Towers Czyżyny II Etap
- Lindego Park Bronowice
- Apartamenty Nadwiślańska 11

ŁÓDŹ:

- Nowe Polesie Apartamenty Etap I
- Nowe Polesie Apartamenty Etap II
- Nowe Polesie Apartamenty Etap III
- Nowe Polesie Apartamenty Etap III B
- Inwestycja przy ul. Rolniczej

KATOWICE:

- Atal Francuska Park

WARSZAWA:

- Atal Marina Apartamenty
- Walewska 4 Residence

Projekty deweloperskie w przygotowaniu:

Aktualnie spółka przygotowuje następujące nowe projekty, które realizowane będą przez ATAL S.A (grunty są już własnością Atal SA):

- Wrocław – 2 nowe projekty
- Warszawa – 3 nowe projekty
- Katowice- 2 nowe projekty
- Kraków – 4 nowe projekty.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

odbiorcy usług

Docelową grupą klientów dla mieszkań oferowanych przez Grupę ATAL są głównie odbiorcy indywidualni. Niewielka część mieszkań, traktowanych jako towar inwestycyjny nabywana jest przez firmy i instytucje.

Grupa realizuje sprzedaż za pośrednictwem własnych biur sprzedaży mieszkań, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do klienta, pozwala na szybkie reagowanie na aktualne oczekiwania i preferencje nabywców.

Preferowani są odbiorcy indywidualni i do nich głównie adresowana jest oferta Grupy ATAL. W 2013 roku główne przychody Grupy pochodziły ze sprzedaży mieszkań (domów) osobom prywatnym. Z tego powodu Grupa nie była uzależniona od określonej grupy odbiorców. W zakresie powierzchni komercyjnych istnieje znaczne rozproszenie najemców i bardzo wysoki procent powierzchni wynajętej.

dostawcy usług

Grupa koordynuje zakupy i zlecenia dla wszystkich realizowanych inwestycji za pośrednictwem generalnych wykonawców działających w ramach własnych struktur. Rozwiązanie takie pozwala na utrzymanie pełnej kontroli nad procesem inwestycji i zachowanie bezpieczeństwa. Rozliczenie inwestycji za pośrednictwem generalnego wykonawcy pozwoliło spółce na poprawę współpracy z bankami i możliwość poszerzenia możliwości współpracy, co jest istotne z punktu widzenia zabezpieczenia finansowego realizowanych inwestycji.

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE 2013r.

W 2013 roku Grupa ATAL zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów (ATAL S.A.):

Warszawa:

- ul. Bartycka, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2013r.,
- ul. Walewska, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2013r.,

Kraków:

- ul. Masarska, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2013r.,
- ul. Lipska, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2013r.,
- ul. Chełmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2013r.,

Wrocław:

- ul. Na Polance, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2013r.,

Katowice:

- ul. Francuska, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2013r.,

Łódź:

- ul. Rolnicza, transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2013r.,

Łączna kwota netto transakcji zakupów gruntów wyniosła w 2013r. 62,5 mln zł.

Generalne wykonawstwo (na rzecz ATAL S.A.):

1/ umowa o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 29.05.2013r. zawarta z ATAL-Construction Sp. z o.o., w ramach której podpisano następujące zlecenia:

- Zlecenie nr 1 z dnia 29.05.2013r. dotyczące realizacji I Etapu inwestycji „Francuska Park” w Katowicach,
- Zlecenie nr 2 z dnia 18.07.2013r. dotyczące realizacji prac rozbiórkowych, ziemnych oraz wykonania fundamentów i ścian fundamentowych na inwestycji we Wrocławiu przy ul. Romana Dmowskiego,
- Zlecenie nr 3 z dnia 18.07.2013r. dotyczące wykonania fundamentów w budynkach nr 1 i 2 oraz stanu surowego w budynku nr 2 na inwestycji zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Na Polance,
- Zlecenie nr 4 z dnia 02.12.2013r. dotyczące wykonania stanu zerowego na II i III Etapie inwestycji Francuska Park w Katowicach.

2/ umowa o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawarta z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA, w ramach której podpisano następujące zlecenia:

- Zlecenie nr 1 z dnia 20.11.2013r. dotyczące realizacji inwestycji w Łodzi przy ul. Rolniczej,

- Zlecenie nr 2 z dnia 04.12.2013r. dotyczące dokończenia budowy (prace wykończeniowe) na inwestycji w Łodzi Nowe Polesie Etap IIIB,
- Zlecenie nr 3 z dnia 20.12.2013r. dotyczący budowy budynku mieszkalnego we Wrocławiu przy ul. Na Polance, nazwa inwestycji „Stara Odra Residence”,
- Zlecenie nr 4 z dnia 20.12.2013r. dotyczące budowy dwóch budynków mieszkalnych we Wrocławiu przy ul. Dmowskiego, Kępa Mieszczańska.

Roboty budowlane (na rzecz ATAL-Wysoka Sp. z o.o.):

- umowa o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 02.05.2013r. zawarta z ATAL-Wysoka Sp. z o.o. w zakresie dokończenia przez ATAL S.A. realizacji inwestycji IV Etapu Ville Murano w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem.

Emisje Obligacji (ATAL S.A.):

- 1/ W dniu 23.04.2013r. ATAL S.A. wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,-zł., które zostały w całości objęte przez głównego akcjonariusza.
- 2/ W dniu 21.08.2013r. ATAL S.A. zawarła z Raiffeisen Polbank SA, jako organizatorem emisji, Umowę o oferowanie obligacji. W wyniku realizacji podpisanej umowy spółka wyemitowała w dniu 08.10.2013r. obligacje 2 letnie serii A obligacje 3 letnie serii B. Łączna kwota emisji wyniosła 25.460.000,-zł. W dniu 10.12.2013r. obligacje zadebiutowały na rynku Catalyst (BondSpot).
- 3/ W dniu 09.12.2013r. ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA. wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 8.000.000,-zł., które zostały w całości objęte przez głównego akcjonariusza.

6. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH/SPLĄCONYCH KREDYTACH I POŻYCZKACH

W 2013r. spółka ATAL S.A. zawarła następujące kredyty na finansowanie nowych inwestycji:

Bank PKO BP:

- kredyt w kwocie 39,8 mln zł. na finansowanie I Etapu inwestycji Francuska Park w Katowicach, umowa z dnia 07.10.2013r.

BRE Bank S.A.:

- kredyt w kwocie 18 mln zł. na finansowanie inwestycji Nowe Polesie etap III B w Łodzi, umowa z dnia 02.08.2013r.

ING Bank Śląski SA:

- kredyt w kwocie 3 mln zł. na refinansowanie podatku VAT, umowa z dnia 04.03.2013r.

Raiffeisen-Polbank SA:

- kredyt obrotowy celowy w kwocie 8,8 mln zł., umowa z dnia 11.03.2013r.

Bank Polskiej Spółdzielczości SA:

- kredyt w kwocie 25 mln zł. na finansowanie inwestycji „Dyrekcyjna 33” we Wrocławiu, umowa z dnia 22.03.2013r.

Śląski Bank Spółdzielczy „Silesia” SA:

- kredyt obrotowy celowy w kwocie 9,5 mln zł., umowa z dnia 18.09.2013r.

ATAL-Wysoka Spółka z o.o.

W 2013r. spółka nie zawarła nowych umów kredytowych.

W 2013 roku udziałowicz, Pani Urszula Juroszek udzieliła spółce następujących nowych pożyczek:

- w dniu 22.08.2013r. pożyczka w kwocie 200.000,-zł.
- w dniu 20.12.2013r. pożyczka w kwocie 2.000.000,- zł.

Łączne saldo kapitału pożyczek udzielonych przez udziałowców na dzień 31.12.2013r. wynosiło 12.300.000-zł. Terminy spłat wszystkich pożyczek został przesunięty na dzień 31.03.2015r.

Pozostałe spółki w Grupie ATAL w 2013r. nie zaciągały nowych zobowiązań kredytowych.

Właściciel Pan Zbigniew Juroszek wyraził gotowość dalszego finansowania zarówno ATAL SA jak i innych podmiotów należących do Grupy ATAL w formie pożyczek. w dniu 28.12.2011r. przedłużył termin spłaty wszystkich udzielonych pożyczek (w łącznej kwocie 35,3 mln zł) do dnia 31.12.2015r. (Akt notarialny Rep. A nr 8870/2012 z dnia 12.10.2012r., Aneks nr 1 z dnia 28.12.2012 do umowy pożyczki z dnia 24.09.2012r., Aneks nr 2 z dnia 12.10.2012 do umowy pożyczki z dnia 10.12.2010r.). Nie planuje się zmiany polityki w zakresie dalszego utrzymywania pożyczek i ich podporządkowywania spłatom kredytów bankowych.

7. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY

Rachunek Zysków i Strat (skonsolidowany)

Dane w tys. zł	31.12.2012	31.12.2013
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	248 178	279 819
Zmiana stanu produktów	73 757	45 742
Koszty działalności operacyjnej	213 680	243 191
Zysk (strata) ze sprzedaży	34 498	36 628
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 923	32 688
Przychody finansowe	2 835	1 044
Koszty finansowe	4 711	4 631
Zysk (strata) brutto	31 046	29 101
Zysk (strata) netto	23 901	25 072

Osiągnięte w 2013r wyniki finansowe Grupy potwierdzają, iż intensywna realizacja projektów budowlanych w latach wcześniejszych pozwoliła na stały i przewidywalny wzrost wartości przychodów.

Grupa osiągnęła wyższe obroty i porównywalny wynik finansowy w stosunku do okresów wcześniejszych. Biorąc pod uwagę fakt, iż podmiot dominujący ATAL SA realizuje obecnie inwestycje za pośrednictwem generalnych wykonawców (spółki z Grupy Atal) pełniejszy obraz wyniku finansowego będzie widoczny na poziomie sprawozdań skonsolidowanych. Poprawa wyniku skonsolidowanego nastąpi w 2014r, kiedy rozpocznie się wydawanie lokali mieszkalnych, na których realizację ponoszone są obecnie koszty

W całym 2013 roku Grupa zawarła 1301 umów sprzedaży mieszkań, co daje średnią powyżej 108 umów miesięcznie. Największym udziałem sprzedaży dotyczył inwestycji znajdujących się w końcowej fazie realizacji oraz inwestycji zakończonych. Potwierdza to trwającą zmianę preferencji nabywców i warunków rynkowych. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług (bez zmiany stanu produktów) wzrosły i stanowiły 134% przychodów z roku ubiegłego. Z uwagi na intensyfikację procesu sprzedaży w stosunku do skali realizowanych inwestycji (ponoszenia nakładów) pozycja zmiany stanu produktów uległa zmniejszeniu. Sprzedaż mieszkań, choć przebiegała powyżej planu, nie została w całości wykazana w przychodach. Zaliczki wpłacane przez klientów w związku ze sprzedażą na inwestycjach, które znajdują się w fazie realizacji prezentowane są w pozycji rozliczenia międzyokresowe po stronie pasywów i w dużej części wpłyną na przychody 2014r. w związku z planowanym zakończeniem dużych projektów: City Towers Czyżyny, Nadwiślańska 11, Bronowice Residence III Etap i Atal Marina (i wydaniem mieszkań).

W związku z rozwojem działalności (realizacja nowych projektów) wzrosły również o 114% koszty działalności operacyjnej. W wyniku tego dynamika wzrostu zysku na sprzedaży była w 2013r. niższa od dynamiki przychodów w stosunku do roku poprzedniego. Należy jednak przyjąć założenie, iż zyskowność projektów zostanie odzwierciedlona w wynikach przyszłych, choć należy się liczyć z niewielkim spadkiem rentowności z uwagi na ponoszone koszty rozwoju.

W 2013r. Grupa ograniczyła koszty finansowe w porównaniu do okresów poprzednich. Jest to związane z utrzymywaniem dyscypliny kredytowej i finansowaniu nowych inwestycji głównie kredytami celowymi. Znaczną część kredytów celowych zostaje spłacana przedterminowo w przypadku uzyskiwania wpływów zaliczek ze sprzedaży mieszkań w terminach wcześniejszych od planowanych.

W związku ze stabilizacją kursów walutowych oraz sukcesywnym ograniczaniem kredytów w CHF poziom różnic kursowych został zminimalizowany. Jeszcze w 2012r. Grupa wykazała znaczące dodatnie różnice kursowe, które wpłynęły na poprawę wyniku finansowego. Wynik za rok 2013 był skorygowany jedynie o niewielką stratę z tytułu różnic kursowych.

Sytuację finansową Grupy ATAL na koniec 2013r. należy ocenić korzystnie. Planowo zrealizowano przyjęte założenia na poszczególnych projektach. W 2013r. zakończono realizację następujących osiedli:

- Lindego Park Bronowice,
- Nowy Żabiniec,
- Zielone Wojszyce,
- Nowe Polesie III A.

Zarówno sprzedaż mieszkań jak i wpływy środków ze sprzedaży (zaliczki) były na poziomie wyższym niż w roku poprzednim.

Uzyskane rentowności na poszczególnych etapach skonsolidowanego rachunku zysków i strat przedstawiają się następująco:

Rentowność:	31.12.2012	31.12.2013
- sprzedaży	14%	13%
- operacyjna	13%	12%
- netto	14%	13%

Prowadzenie nowych inwestycji i związane z tym zwiększenie poziomu kosztów (w tym kosztów rozwojowych) w stosunku do zaewidencjonowanych (księgowo) przychodów spowodowało obniżenie wskaźników rentowności na wszystkich poziomach działalności. Istotny również jest fakt, iż wyniki roku 2013 prezentują koniec cyklu zwiększonych nakładów inwestycyjnych, których efekty zostaną w znacznej części zaprezentowane w wynikach 2014r.

Poziomy rentowności osiągnięte w 2013r, pomimo niewielkiego spadku w porównaniu do roku 2012, należy ocenić pozytywnie. Świadczą o wysokim poziomie rozwoju firmy i odporności na cykliczny charakter wyników, związany z wymaganym sposobem ewidencji księgowej.

Głównym czynnikiem warunkującym sprzedaż w 2013r (poziom i marżę) była sytuacja na rynku nieruchomości i rynku kredytów hipotecznych, której głównymi cechami było:

- osiągnięcie przez rynek punktu równowagi przy niższych cenach mieszkań i ustabilizowanych kosztach produkcji; dopiero w drugim półroczu 2013r. rozpoczęło się nieznaczne podnoszenie cen mieszkań na rynku,
- utrzymanie rekordowo niskich stóp procentowych, sprzyjających podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu na zakup mieszkania, pomimo zaostrzenia polityki kredytowej banków,
- zakończenie programu Rodzina na Swoim i opóźnienie we wdrożeniu nowego programu „Mieszkanie dla młodych”.

Powyższe czynniki miały generalnie pozytywny wpływ na sprzedaż w Grupie. Biorąc pod uwagę standard i lokalizacje prowadzonych inwestycji wpływ programów rządowych jest niewielki, sprzedaż mieszkań dla klientów, którzy korzystali z ww. programów nie przekraczała 5%.

Poza czynnikami zewnętrznymi na dobre wyniki sprzedaży miała również wpływ konsekwentnie prowadzona polityka zarządu w zakresie:

- stałego podnoszenia efektywności (skracać czasu cyklu budowlanego, stałego nadzoru nad kosztami),
- dbałości o jakość wykonania,
- starannego (i często długotrwałego) procesu wyboru i zakupu gruntów,

- prowadzenia sprzedaży we własnych Biurach Sprzedaży Mieszkań, co pozwalana na szybkie reagowanie na potrzeby rynkowe, utrzymywanie wysokich standardów obsługi,
- rozwijaniu programu wykończeń mieszkań.

Okres 2013 roku potwierdził również poprawność i bezpieczeństwo wypracowanego przez Grupę Atal biznesowego modelu działania:

1/ realizacji projektów bez spółek celowych - w ramach jednego przedsiębiorstwa ATAL S.A. Spółka nie rozważa realizowania nowych inwestycji w oparciu o spółki celowe i nadal realizować będzie projekty w ramach jednego przedsiębiorstwa, gdyż:

- daje to swobodę finansowania i wspomagania realizowanych projektów środkami pochodzącymi ze sprzedaży mieszkań na zakończonych osiedlach (po zakończeniu inwestycji i spłacie kredytu finansującego daną inwestycję),
- zapewnia czytelną strukturę biznesową, ograniczenie ryzyk podatkowych (wynikające ze skomplikowanej struktury spółek powiązanych),
- pozwala na lepsze wykorzystanie posiadanych zasobów (kadry, materiały, środki obrotowe, planowanie podatkowe),
- obniża koszty funkcjonowania (zarząd, księgowość, kadry, podatki). Realizując inwestycje w jednej lub w zbliżonych lokalizacjach dla kolejnych etapów korzysta się z efektywnego wykorzystania ekip budowlanych, wynajętego sprzętu oraz zakupów i transportu materiałów. Posiadane zasoby mogą być więc wykorzystywane w sposób płynny, natomiast eliminuje się koszty wspólne,
- zwiększa elastyczność działania,
- pozwala na skuteczniejsze negocjacje jako większy i silniejszy podmiot.

2/ Grupa nie korzysta z zewnętrznych generalnych wykonawców, co pozwala na:

- bieżącą kontrolę kosztów i jakości na poszczególnych etapach inwestycji, nie tylko na początku (kluczowi ludzie i decyzje po stronie ATAL),
- samodzielne zakupy materiałów, każdorazowe negocjacje cen materiałów i usług dla nowych zadań,
- możliwość szybkiego zastąpienia ekip budowlanych lub źródła dostaw w przypadku takiej konieczności,
- obniżenie kosztów realizacji inwestycji.

Realizacja inwestycji za pośrednictwem spółek z Grupy Atal (technicznych generalnych wykonawców) pozwala na poprawę jakości współpracy z obecnymi bankami i możliwość podjęcia współpracy z nowymi. Podnosi to znacząco bezpieczeństwo finansowe spółki. Możliwe jest również udzielenie wsparcia ze strony głównego akcjonariusza nie tylko spółce ATAL S.A. (co w świetle zapisów umów kredytowych nie jest korzystne) ale bezpośrednio spółkom pełniącym funkcje generalnych wykonawców.

3/ kolejnym elementem modelu biznesowe spółki jest sprzedaż mieszkań za pośrednictwem własnych biur sprzedaży co pozwala na:

- sprzedaż mieszkań dotyczy wyłącznie z oferty ATAL,
- utrzymanie wysokiego poziomu obsługi klienta (jednolite standardy, dobre warunki lokalowe, sprawdzeni ludzie),
- lokalizacja w każdym mieście (przy każdej większej inwestycji),
- negocjacje cen bezpośrednio z osobami decyzyjnymi,
- otrzymywanie bezpośrednich sygnałów rynkowych od klientów,

4/ elementem, którego znaczenie wzrosło w 2013r. (i będzie nadal rosnąć) jest program wykończeń mieszkań. Jego wdrożenie angażuje znaczne środki i zasoby jednak pozwala na sukcesywne zwiększanie udziału w obecnym trudnym rynku. Podstawowe elementy programu to:

- oferowanie zróżnicowanych wzorów i standardów,
- projekty wykonywane są przez architektów wnętrz,
- Grupa generalnie nie zarabia na wykończeniach – mają one zwiększyć atrakcyjność sprzedawanych mieszkań,

- oferowane wykończenia nie są możliwe do realizacji przez klientów indywidualnych ze względu na wysokie rabaty jakie uzyskuje Grupa przy zamówieniach zbiorczych.

W 2013r. ponad 60% mieszkań Grupa sprzedała jako wykończone. Udział ten stale rośnie.

Bilans (skonsolidowany)

Aktywa	31.12.2012	31.12.2013
AKTYWA TRWAŁE	147 935	144 654
Wartości niematerialne i prawne	53 627	49 834
Rzeczowe aktywa trwałe	5 654	5 893
Inwestycje długoterminowe	86 564	85 690
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 090	3 237
AKTYWA OBROTOWE	419 514	611 942
Zapasy	406 915	526 771
Należności krótkoterminowe	6490	8011
Inwestycje krótkoterminowe	5 641	76 784
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	468	376
SUMA AKTYWÓW	567 449	756 596

Pasywa	31.12.2012	31.12.2013
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	259 146	284 106
Kapitał (fundusz) podstawowy	161 073	161 073
Kapitał (fundusz) zapasowy	77 227	100 174
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3055	-2 212
Zysk (strata) netto	23 901	25071
Kapitał mniejszości	154	1400
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0	3508
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	308 149	467 582
Rezerwy na zobowiązania	11987	13102
Zobowiązania długoterminowe	86 246	132 096
Zobowiązania krótkoterminowe	139 946	128 529
Rozliczenia międzyokresowe	69 970	193 855
SUMA PASYWÓW	567 449	756 596

Na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ATAL za 2013r dominujący wpływ posiada ATAL S.A.

W aktywach Grupy najwyższą pozycję stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach wynosił na 31.12.2013r. 70%. Takie relacje są charakterystyczne generalnie dla całej branży mieszkaniowej. W przypadku Grupy ATAL są one potwierdzeniem zwiększenia skali realizowanych projektów budowlanych, co rozpoczęło się dynamicznie w 2012r i było kontynuowane w roku 2013. 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). Grupa odnotowała w 2013r. znaczący wzrost sprzedaży (1301 sprzedanych mieszkań w stosunku do 784 w roku 2012). Zarząd przewiduje jeszcze możliwość dalszego wzrostu sprzedaży (20-30%) co ograniczy ryzyko nadmiernego wzrostu poziomu zapasów, pogorszenia wskaźników rotacji i płynności.

Istotną pozycją w aktywach są również aktywa trwałe, których wartość na 31.12.2013r. stanowiła 19% aktywów ogółem i składała się z następujących głównych wielkości:

- wartość firmy wynikająca z aportu wniesionego przez głównego akcjonariusza w związku z przekształceniem Przedsiębiorstwa ATAL w ATAL S.A.
- wartość nieruchomości magazynowo-biurowych posiadanych przez spółkę, zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. A. Krajowej i przy ul. Krakowskiej oraz w Katowicach przy ul. Porcelanowej, które generują dochody z najmu (wartości potwierdzone operatami szacunkowymi).
- udziały w spółkach zależnych – głównie wartość spółki ATAL SA Sp. j, która jest obecnie właścicielem znaku towarowego ATAL.

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 38% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa Grupa (Grupa posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe (głównie kredyty bankowe i pożyczki właściciela), które stanowią 17% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 17% pasywów,
- rozliczenia międzyokresowe (głównie wpłacone zaliczki) stanowiące 26% pasywów.

Kapitał własny na 31.12.2013r. finansuje w całości aktywa trwałe oraz znaczną część aktywów obrotowych Grupy. Pozytywny efekt daje również stosunkowo wysoki poziom zobowiązań długoterminowych, które budują kapitał stały (w tym pożyczki właściciela).

W 2013 roku nie została wypłacona dywidenda za rok 2012. Nie planuje się również wypłaty dywidendy z zysku za rok 2013. Wypracowany zysk przeznaczany jest w całości na budowę kapitałów własnych. Dodatkowo właściciel wspiera Grupę w razie potrzeby pożyczkami, których warunki pozwalają na potraktowanie ich jako dodatkowy quasi kapitał (termin ich spłaty jest podporządkowany spłatom kredytów bankowych i został przedłużony do 31.12.2015r). Planuje się dalsze przedłużenie spłaty pożyczek do 31.12.2016r.

Transakcją mającą wpływ na zmiany pozycji bilansowych w 2013r. było przeniesienie znaku towarowego ATAL do spółki zależnej. W wyniku przeprowadzonej operacji dotychczasowa wartość znaku została wyksięgowana z pozycji „inne wartości niematerialne i prawne”, natomiast nowa wartość wpłynęła na zwiększenie pozycji „długoterminowe aktywa finansowe” (aktywa). Transakcja miała na celu urealnienie wartości znaku towarowego oraz uporządkowanie polityki Grupy w zakresie wzajemnych rozliczeń.

Realizacja polityki właściciela akumulacji zysków w 2013 roku pozwoliła na utrzymanie pozytywnej struktury finansowania majątku i buduje bardzo mocne fundamenty dla rozwoju dalszej działalności Grupy ATAL.

Płynność finansowa

	31.12.2012	31.12.2013
Wskaźnik płynności bieżącej	2,9	4,7
Wskaźnik płynności szybkiej	0,1	0,6

Wskaźniki płynności bieżącej Grupy ATAL na 31.12.2013r. świadczy o bardzo dobrej płynności firmy, jednak przekroczył poziom uznawany za optymalny. Wynikało to z faktu, iż Grupa przygotowana była do zakupów nowych gruntów w miesiącu grudniu 2013r, natomiast część transakcji została przeniesiona do realizacji w miesiącu styczniu 2014r. Biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia przyszłych zakupów nie podjęto decyzji o znaczących przedterminowych spłatach kredytów (spłacono jedynie limity kredytów w rachunkach bieżących).

Z uwagi na wysoki udział zapasów w strukturze majątku obrotowego, co jest charakterystyczne dla branży deweloperskiej, płynność szybka jest na niskim poziomie. 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,
- wysoki poziom środków pieniężnych,
- dobry poziom sprzedaży mieszkań, pozwalający na bieżące regulowanie zobowiązań spółki oraz jej rozwoju.

8. INFORMACJE DOTATKOWE

- Na dzień 31 grudnia 2013 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Grupy, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.
- W roku 2013 Grupa nie odnotowała ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- W roku 2013 Grupa nie nabywała udziałów (akcji) własnych.
- W roku 2013 Grupa nie utworzyła / posiadała oddziałów (zakładów).
- W roku 2013 Grupa nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

9. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- w dniu 15.01.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję w Warszawie
- w dniu 21.01.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję we Wrocławiu
- w dniu 10.02.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję we Wrocławiu
- w dniu 29.04.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu pod planowaną inwestycję w Warszawie
- w dniu 13.03.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu pod planowaną inwestycję w Warszawie
- w dniu 10.04.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu pod planowaną inwestycję w Krakowie
- w dniu 25.03.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu pod planowaną inwestycję w Krakowie
- w dniu 17.03.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu pod planowaną inwestycję w Krakowie

W okresie od stycznia do kwietnia 2014r. spółka przeznaczyła na zakupy nowych gruntów kwotę ponad 86 mln zł. netto.

10. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Sytuacja na rynkach finansowych w roku 2013 stopniowo się poprawiała. Utrzymana została ostrożna polityka kredytowa instytucji finansowych zarówno w stosunku do deweloperów jak i nabywców mieszkań. Korzystnym czynnikiem było natomiast obniżenie przez RPP stóp procentowych.

W naszym przekonaniu wpływ sytuacji na rynkach finansowych w aspekcie realizacji planów Grupy ATAL powinien być jednak neutralny.

W zakresie finansowania działalności Grupa podpisała umowy kredytowe dotyczące kredytowania nowych inwestycji, rozpoczęła współpracę z nowymi bankami, przeprowadziła emisję obligacji, otrzymuje również znaczne wsparcie od udziałowca.

Ryzyko kredytowe

Przychody ze sprzedaży realizowane są od odbiorców indywidualnych, co powoduje znaczne rozproszenie odbiorów i mityguje ryzyko niewypłacalności kontrahentów. Grupa wypracowała dodatkowo własną politykę sprzedaży, w której przy umowie przedwstępnej ustala się z kupującym poziom zaliczki realnie zabezpieczający interes spółki.

Grupa współpracuje z wiarygodnymi instytucjami finansowymi, co minimalizuje ryzyko utraty środków pieniężnych na rachunkach bieżących i depozytowych.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa realizuje działalność w oparciu o środki własne, kredyty oraz pożyczki właściciela. Grupa posiada zabezpieczenie finansowe prowadzonych obecnie inwestycji i nie przewiduje się problemów z uzyskaniem

finansowania na kolejne inwestycje. Znaczące wsparcie właściciela dodatkowo wzmacnia bezpieczeństwo płynności.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich jest procesem złożonym, trudnym i generującym następujące rodzaje ryzyka związane z:

- koniecznością uzyskiwania stosownych pozwoleń, decyzji administracyjnych, uwzględnienia terminów sądowych, urzędowych,
- warunkami pogodowymi istotnymi szczególnie w początkowej fazie prac budowlanych,
- rzetelnością podwykonawców,
- zmianami cen materiałów i usług.

Wystąpienie powyższych ryzyk może niekorzystnie wpłynąć na realizację procesu inwestycyjnego poprzez jego wydłużenie lub przekroczenie założonego budżetu.

Identyfikacja i kontrola powyższych ryzyk jest trwale wpisana w działania zarządu Grupy ATAL i osób nadzorujących inwestycje. Grupa posiada wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończyła wiele inwestycji. Wypracowany przez spółkę model biznesowy jest na bieżąco modyfikowany celem minimalizowania ryzyk związanych z realizacją projektów deweloperskich.

11. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY ATAL

Strategia rozwoju Grupy zakłada ugruntowanie jej pozycji w pierwszej trójce największych deweloperów w Polsce. W tym celu Grupa ATAL zamierza zwiększyć swoje zaangażowanie na rynku warszawskim, gdzie z sukcesem zrealizowała inwestycję Atal Marina. Ponadto spółka będzie dążyła do wzmocnienia pozycji lidera w Krakowie, gdzie aktualnie oferuje m.in. kompleksy mieszkaniowe Bronowice Residence, City Towers Czyżyny, Lindego Park Bronowice czy zlokalizowany w centrum miasta projekt Nadwiślańska 11. Priorytetem będzie także utrzymanie udziału w rynkach wrocławskim, gdzie w portfolio nieruchomości mieści się m.in. Dyrekcyjna 33 oraz Osiedle Mieszczańskie, a także w Łodzi, w której buduje kolejny etap inwestycji Nowe Polesie. W Katowicach z kolei firma realizuje osiedle ATAL Francuska Park, gdzie docelowo powstanie 655 mieszkań.

W ramach realizacji strategii w grudniu 2013 obligacje ATAL S.A. o wartości ponad 25 mln zadebiutowały na rynku Catalyst w alternatywnym systemie obrotu BondSpot. Środki uzyskane z emisji spółka przeznacza na zakup gruntów pod nowe inwestycje w kluczowych dla firmy miastach.

W planach spółki są kolejne projekty. Ruszyły prace budowlane we Wrocławiu przy ul. Na Polance (Stara Odra Residence) oraz ul. Dmowskiego 19, a także w Łodzi przy ul. Rolniczej. W trakcie przygotowania są warszawskie osiedla – drugi etap Atal Marina oraz nowy projekt przy ul. Walewskiej, a także krakowskie inwestycje – kontynuacja City Towers Czyżyny oraz Bronowice Residence, a także obiekty mieszkaniowe Bagry Park przy ul. Lipskiej.

Trwają również prace nad przygotowaniem inwestycji na nowo zakupionych gruntach.

Spółka będzie nadal aktywnie poszukiwać gruntów pod zabezpieczenie nowych inwestycji w przyszłości.

Ponadto Grupa będzie rozwijać program wykończenia wnętrz ATAL Design, z którego mogą skorzystać nabywcy mieszkań z oferty dewelopera. W 2013 roku na opcję wykończenia „pod klucz” zdecydowało się 60% klientów firmy.

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 Armia Krajowa,
- Wrocław ul. Krakowska,
- Katowice ul. Porcelanowa,

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

Strategia Grupy przewiduje również dalsze prowadzenie części inwestycji za pośrednictwem techniczny generalnych wykonawców.

12. PODSUMOWANIE

Grupa ATAL jest obecna na polskim rynku od ponad 20 lat. Jednostką dominującą w Grupie jest ATAL S.A. Specjalizuje się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, biurowych i handlowo-magazynowych zlokalizowanych w obrębie największych miast w Polsce.

Grupa aktualnie prowadzi 15 projektów inwestycyjnych w Krakowie, Katowicach, Łodzi, Wrocławiu oraz w Warszawie.

Zrealizowane w 2013r. i w okresach wcześniejszych osiedla świadczą o skuteczności i umiejętności sprawnego realizacji całego procesu inwestycyjnego od prac przygotowawczych, poprzez budowę do sprzedaży mieszkań. Grupa posiada niezbędne zasoby techniczne i kadrowe, zaplecze finansowe, wiedzę i doświadczenie pozwalające na realizację zróżnicowanych zadań inwestycyjnych.

Działalność Grupy ATAL została doceniona przyznaniem w 2013r. następujących nagród i wyróżnień:

- „Polski Herkules”
- „Gazeta Biznesu 2013”
- „Dewelper Roku 2013”

W ocenie Zarządu wyniki finansowe Grupy za 2013 rok należy ocenić pozytywnie, zarówno w kontekście porównania do okresów poprzednich jak również w kontekście dalszych planów rozwoju. Do najważniejszych elementów, które należy uwypuklić w aspekcie analizy wyników 2013r. należą:

- rentowność wygenerowana na dotychczasowych projektach,
- wysoki poziom majątku własnego i kapitałów spółki,
- znaczne zaangażowanie finansowe i osobiste właściciela w prowadzenie działalności,
- własny model biznesowy (know-how) spółki w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych,
- posiadanie w ofercie gotowych mieszkań, w dobrym standardzie i atrakcyjnych lokalizacjach, ze sprzedaży których generowane są nadwyżki cash flow.

Wyniki finansowe osiągnięte na przestrzeni 2013r, były potwierdzeniem słuszności realizowanej przez zarząd Grupy strategii. Pozwoliły również na podjęcie istotnych decyzji dotyczących dalszego rozwoju spółki, szczególnie dotyczących zakupów nowych gruntów.

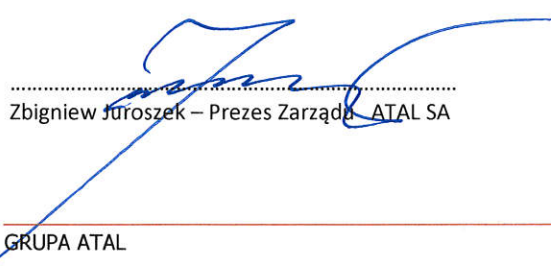
W opinii Zarządu wpływ otoczenia rynkowego na realizację planów Grupy ATAL powinien być neutralny. Ceny mieszkań ustabilizowały się a nowe projekty Atal S.A. zostały przygotowane w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku. W efekcie to Grupa ATAL często kreuje nowe niższe ceny na poszczególnych rynkach (oczywiście w odniesieniu do odpowiedniego standardu oferty). Nie widzimy również dużego problemu związanego z ograniczeniem liczby osób (nabywców mieszkań) spełniających kryteria zdolności kredytowej. Aktualny niski poziom stóp procentowych z jednej strony sprzyja podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu a z drugiej strony zakup mieszkania stał się alternatywą dla nisko oprocentowanych lokat bankowych i bezpieczną inwestycją.

Również rosnąca konkurencja nie jest czynnikiem negatywnie postrzeganym przez zarząd. Spółka od lat działa na rynkach silnie konkurencyjnych i dzięki swojej marce, jakości i wiarygodności potrafiła powiększać swoje znaczenie na rynkach lokalnych.

13. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Niniejszym Zarząd ATAL Spółka Akcyjna oświadcza, iż kontynuacja działalności spółki i Grupy nie jest zagrożona.

Sporządzono: Cieszyn, dnia 11.06.2014r.


Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu ATAL SA


Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu