

BUDUJEMY POWYŻEJ
OCZEKIWAŃ



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku
obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A.**

Cieszyn, 04 września 2018 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 I PÓŁROCZU 2018 R.....	5
4.	ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I PÓŁROCZU 2018 ROKU	9
5.	SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	13
6.	INFORMACJE DODATKOWE.....	17
7.	CZYNNIKI RYZYKA ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W OKRESIE II PÓŁROCZA 2018R.	18
8.	PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	20
9.	INNE ZDARZENIA PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO.....	20
10.	WALNE ZGROMADZENIE	21
11.	ZARZĄD	22
12.	RADA NADZORCZA	22
13.	WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.....	23
14.	SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	24
15.	AUDYTOR	24
16.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A.	25
17.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU	25



1. WPROWADZENIE

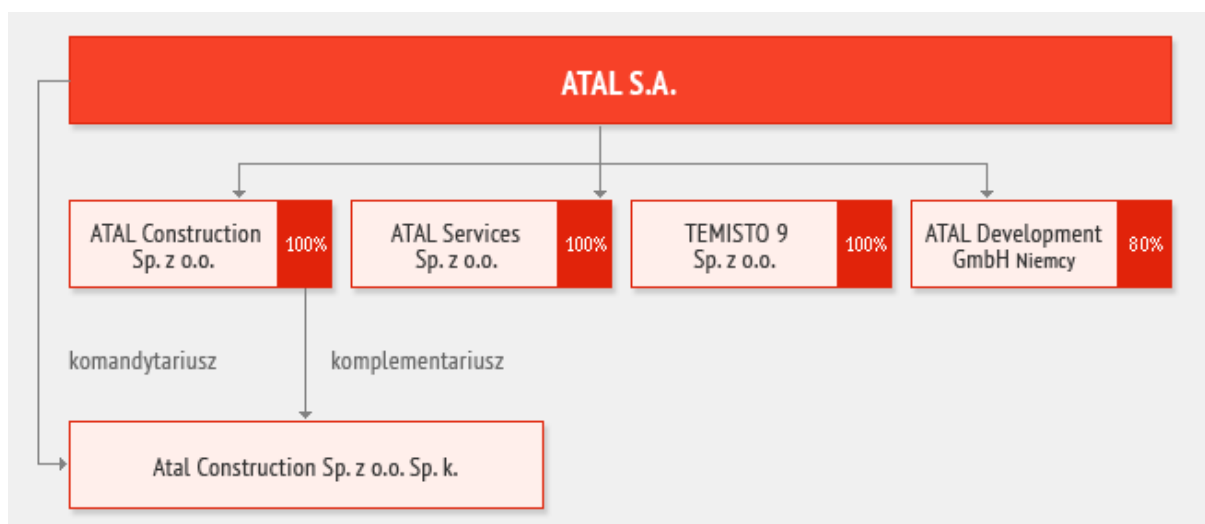
ATAL Spółka Akcyjna jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. Spółka została wpisana w dniu 22.08.2006r. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000262397.

ATAL S.A. została założona w dniu 17.07.2006 roku na mocy aktu notarialnego zawiązania spółki akcyjnej (Rep. A nr 5398/2006). Czas trwania działalności 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 30 czerwca 2018r. prezentuje poniższy schemat:



Na dn. 30.06.2018r. strukturę podmiotów powiązanych organizacyjnie tworzyły także:

- JP Construct Sp. z o.o. Sp.k. – usługi budowlane,
- ZJ Invest Sp. z o.o. Sp.k - usługi budowlane,

Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 30.06.2018r. 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 30.06.2018r. 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.

Polityka dywidendowa

Polityka Dywidendowa wprowadzona uchwałą Zarządu ATAL S.A. z dn. 21.03.2017r. (raport bieżący nr 9/2017), przewiduje rekomendację przez Zarząd Spółki wypłaty dywidendy w wysokości pomiędzy 70% a 100% skonsolidowanego zysku netto przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Dywidenda będzie wypłacana corocznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Przy ustalaniu wartości wypłacanej dywidendy, która będzie rekomendowana Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd Spółki, będą uwzględniane między innymi następujące czynniki dodatkowe: sytuacja rynkowa, gospodarcza i biznesowa Spółki, potrzeby inwestycyjne Grupy Kapitałowej ATAL, sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej ATAL, koszt oraz możliwość pozyskania finansowania, istniejące i przyszłe zobowiązania (w tym w szczególności ograniczenia prawne oraz zapisy umowne dotyczące nie przekraczania określonego poziomu wskaźnika zadłużenia), optymalizacja struktury finansowania działalności Grupy Kapitałowej ATAL. Polityka Dywidendowa w zakresie wypłaty dywidendy podlegała będzie okresowym przeglądom Zarządu, a ostateczna decyzja w zakresie szczegółowych warunków jej wypłaty oraz wysokości zostanie każdorazowo podjęta przez Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdzające sprawozdanie finansowe Spółki za dany rok obrotowy.

Uchwałą nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dn. 06.06.2018r. w przedmiocie: podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2017 przeznaczono na dywidendę kwotę 137.049.719,40 zł, tj. 3,54 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalono na dn. 25.06.2018r., a termin wypłaty na dwie równe raty płatne w dniach 02.07.2018r. i 09.07.2018r.

Jednocześnie w I półroczu 2018r. następujące spółki zależne/powiązane wypłaciły dywidendy:

- JP Construct Sp. z o.o. sp.k. – dywidenda za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 w kwocie 290 tys. – całość przypada na udziałowców nie posiadających kontroli
- Atal Construction sp. z o.o. – dywidenda za rok 2017 w kwocie 15.860 tys. zł wypłacona ATAL S.A.

Zmiany strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych w I półroczu 2018r.:

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. miały miejsce następujące zmiany struktury Grupy Kapitałowej:

- W dniu 21 marca 2018r. zawarto umowę sprzedaży udziałów w TEMISTO 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Kupująca ATAL S.A. nabyła 100% udziałów w TEMISTO 9 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5 tys. zł za cenę w wysokości 1 mln zł.
- W dniu 28 lutego 2018r. została sporządzona umowa spółki, a w dniu 19 lipca 2018r. Sąd Rejonowy w Hanowerze zarejestrował w rejestrze handlowym spółek kapitałowych (Handelsregister B) spółkę ATAL



Development GmbH z siedzibą w Hanowerze (Niemcy). ATAL S.A. objęła 80% udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o łącznej wartości nominalnej 20.000,00 Euro.

Zatrudnienie w ATAL S.A. i Grupie Kapitałowej w I półroczu 2018r.:

Na dzień 30.06.2018r. zatrudnienie w podmiocie dominującym ATAL S.A. oraz pozostałych podmiotach w grupie kapitałowej przedstawiało się następująco:

	Zatrudnienie na 30.06.2018r.	Zatrudnienie na 31.12.2017r.
ATAL S.A.	223	210
ATAL Construction Sp. z o.o.	46	45
RAZEM GRUPA	269	255

Stały wzrost zatrudnienia jest wynikiem rozwoju Grupy Kapitałowej i skali jej działalności.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W I PÓŁROCZU 2018 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 Poznania i Gdańska. Projekty realizowane są bezpośrednio przez ATAL S.A. lub w przypadku projektów warszawskich i krakowskich za pośrednictwem wewnątrzgrupowego generalnego wykonawcy (ATAL Construction Sp. z o.o.). Jednocześnie Spółki Grupy zlecają wykonanie usług budowlanych podwykonawcom.

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

Źródłem dodatkowych, stabilnych przychodów jest wynajem powierzchni magazynowo - biurowych, których właścicielem jest ATAL S.A. Wg stanu na 30.06.2018r. działalność w zakresie najmu powierzchni komercyjnych prowadzona była w 3 lokalizacjach, tj. we Wrocławiu, Katowicach i Cieszynie.

Marginalnym przedmiotem działalności ATAL Construction Sp. z o.o. jest także sprzedaż tekstyliów (poniżej 1% przychodów).

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w I półroczu 2018 roku obejmowała:

- ATAL S.A.– budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- ATAL Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – wewnątrzgrupowy generalny wykonawca dla przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez ATAL S.A. w Krakowie i Warszawie,
- ATAL Services Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – brak działalności operacyjnej,



- JP Construct Sp. z o.o. Sp.k. – usługi budowlane,
- ZJ Invest Sp. z o.o. Sp.k - usługi budowlane, wynajem nieruchomości komercyjnych
- Atal Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – nabycie ogółu praw i obowiązków mające na celu pozyskanie gruntu.
- TEMISTO 9 Sp. z o.o. – spółka będąca w posiadaniu gruntu przeznaczonego do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego
- ATAL Development GmbH - nie prowadzi aktualnie działalności operacyjnej, spółka została powołana w celu przygotowania do ewentualnej przyszłej działalności deweloperskiej lub pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie Republiki Federalnej Niemiec.

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,
- Warszawa – siedziba JP Construct Sp. z o.o. sp.k.
- Kraków – siedziba Temisto 9 Sp. z o.o.
- 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.

Informacja o źródłach przychodów, w tym na poszczególnych rynkach zbytu

Podstawowym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. była sprzedaż mieszkań, która stanowiła powyżej 99% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody osiągnięto z tytułu wynajmu obiektów komercyjnych we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej), w Katowicach (przy ul. Porcelanowej) oraz w Cieszynie (przy ul. Stawowej), a także w marginalnym stopniu ze sprzedaży tkanin.

<i>Przychody wg segmentów operacyjnych w tys.PLN</i>	<i>30.06.2018r.</i>	<i>30.06.2017r.</i>
działalność deweloperska	634 253	414 121
usługi najmu	3 725	5 134
sprzedaż tkanin	32	161
Działalność ogółem	638 010	419 416

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



Poziom przychodów Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. uwzględnia przekazania lokali mieszkalnych (LM) i usługowych (LU) w następujących miastach:

<i>miasto</i>	<i>Liczba LM+LU</i>	<i>Powierzchnia w m²</i>
Kraków	537	30 742,21
Warszawa	449	24 205,43
Wrocław	320	17 468,06
Łódź	225	12 768,56
Katowice	63	4 760,57
Poznań	106	5 888,30
Razem	1 700	95 833,13

Informacja o zakończonych w I półroczu 2018r. przedsięwzięciach deweloperskich

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. Grupa zakończyła budowy i otrzymała pozwolenia na użytkowanie 10 przedsięwzięć deweloperskich z **1521 lokalami**, z tego:

<i>3 projekty w Krakowie</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Bagry Park V	62
Atal Residence Zabłocie I	227
Apartamenty Przybyszewskiego 64 I	93
Razem	382

<i>3 projekty w Warszawie</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
ATAL Marina Apartamenty III	268
Nowy Targówek I	120
Nowy Targówek II	130
Razem	518

<i>2 projekty we Wrocławiu</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Atal Towers II bud. 1	162
Atal Towers II bud. 2	142
Razem	304

<i>1 projekt w Łodzi</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Pomorska Park I	186

<i>1 projekt w Poznaniu</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Atal Malta	131

Informacja o rozpoczętych w I półroczu 2018r. przedsięwzięciach deweloperskich

W okresie I półroczu 2018 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację 9 nowych projektów z **1660 lokalami**, w tym:

w Krakowie – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Kliny Zacisze II	223

w Warszawie – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Nowa Grochowska I (nie wprowadzono do sprzedaży)	159

we Wrocławiu – 2 projekty:	Liczba LM+LU
Nowe Miasto Różanka III	95
Krakowska 37 etap I Aparthotel	266
Razem	361

w Katowicach – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Nowy Brynów I	360

W Łodzi – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Drewnowska II	212

w Gdańsku – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Przystań Letnica I	149

w Poznaniu – 2 projekty:	Liczba LM+LU
Apartamenty Milczańska I	90
Rezydencja Chwaliszewo	106
Razem	196

Informacja o zawartych w I półroczu 2018r. umowach deweloperskich i przedwstępnych

W okresie 6 miesięcy 2018 roku ATAL S.A. zawarła umowy deweloperskie i przedwstępne, w których zobowiązała się do wybudowania i sprzedania **1296** mieszkań i lokali, czyli o 51 mniej (4%) niż w analogicznym okresie roku ubiegłego (1347 umów).

Liczba podpisanych umów deweloperskich i przedwstępnych dotyczących sprzedaży mieszkań i lokali w poszczególnych miastach przedstawiała się następująco:



Miasto	umowy deweloperskie i przedwstępne (ilość lokali)
– Wrocław	352
– Łódź	270
– Warszawa	231
– Kraków	221
– Katowice	105
– Trójmiasto	94
– Poznań	23
– Razem	1296

Najwięcej umów deweloperskich i przedwstępnych zawarto w I półroczu 2018r. we Wrocławiu i Łodzi. W poprzednich latach najczęściej umów deweloperskich zawierano w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu, które ATAL S.A. traktuje jako swoje główne rynki sprzedażowe. Spadek podpisanych umów przedwstępnych sprzedaży w Warszawie i Krakowie wynika z cyklu rozpoczynanych przedsięwzięć deweloperskich w tych miastach zaplanowanych dopiero na II półroczu 2018r. Zwraca uwagę fakt wzrostu podpisanych umów w miastach, gdzie dysponowano szerszą ofertą mieszkań (Wrocław, Łódź, Gdańsk).

Liczba sprzedanych mieszkań (zawartych umów przedwstępnych) na przestrzeni całego półrocza przedstawiała się następująco:

Okres	umowy deweloperskie (ilość mieszkań)
– Styczeń	222
– Luty	202
– Marzec	283
– Kwiecień	202
– Maj	190
– Czerwiec	197
– łącznie	1296

4. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I PÓŁROCZU 2018 ROKU

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku Grupa ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów w Grupie ATAL S.A.:

Warszawa:

- grunt w rejonie ul. Modlińskiej, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2018r.
- grunt rejonie ul. Ostródzkiej, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2018r.

Kraków:

- grunt w rejonie ul. Wybickiego, transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2018r. (poprzez spółkę zależną)

Gdańsk:

- grunt w rejonie ul. Letnickiej (dodatkowy grunt zwiększający funkcjonalność dotychczas posiadanej nieruchomości), transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2018r.

Poznań:

- grunt w rejonie ul. Ptasiej, transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2018r.
- grunt w rejonie ul. Tylne Chwaliszewo, transakcje zakupu miały miejsce w lutym i kwietniu 2018r.



Katowice i aglomeracja:

- grunt w Gliwicach w rejonie ul. Karolinki, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2018r.

Wrocław

- grunt w rejonie ul. Balzaka, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2018r.
- grunt w rejonie ul. Pułaskiego, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2018r.
- grunt w rejonie ul. Sienkiewicza, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2018r.

Łączna cena zapłaty netto tytułem zakupów gruntów wyniosła w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. **126,6 mln zł**. Spółka wstępnie szacuje, że na nabytych w I półroczu 2018r. gruntach zrealizuje w kolejnych okresach projekty deweloperskie o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej 150 tys. m².

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 w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. następujące zlecenia:

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Data zakończenia Zlecenia
1/2018	Realizacja projektu Aleja Pokoju 83 etap II Aparthotel Kraków	20-02-2018	31-03-2020
2/2018	Realizacja projektu Atal Kliny Zacisze II Kraków	09-03-2018 z późn.zm	30-04-2020
3/2018	Realizacja projektu Nowa Grochowska I Warszawa	13-04-2018	31-03-2020
4/2018	Realizacja projektu Nowa Grochowska III Aparthotel Warszawa	17-05-2018	30-04-2020

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zawarte w okresie I półrocza 2018r. miały charakter rynkowy. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w nocie 17 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r.

Emisje Obligacji:

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku ATAL S.A. wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja obligacji imiennych **serii AG** z dnia 10.01.2018r. skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 22.000.000,00 zł, termin wykupu do 09.01.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji na okaziciela **serii AH** z dnia 26.04.2018r. o łącznej wartości nominalnej 70.000.000,00 zł, termin wykupu 26.04.2021r., oprocentowanie Wibor 6M plus marża 1,7% pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. i GPW S.A.



Ponadto w I półroczu 2018 roku ATAL S.A. wykupiła następujące obligacje:

- w dniu 09.01.2018r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii Z** o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 zł.
- w dniu 18.05.2018r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii O** o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,00 zł.

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia i spłaty przedterminowe:

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku w Grupie ATAL S.A. zawarto następujące nowe umowy kredytowe i aneksy przedłużające dotychczas istniejące kredyty/limity kredytowe:

Bank PKO BP S.A.:

- Aneks z dnia 27.04.2018r. zawarty z Atal Construction Sp. z o.o. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 27.04.2019r.;
- Aneks z dnia 27.04.2018r. zawarty z Atal S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 27.04.2019r.;
- kredyt w kwocie 40.000.000 zł na finansowanie I Etapu przedsięwzięcia „Nowy Brynów” w Katowicach, umowa z dnia 29.06.2018r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 30.09.2020r.

mBank S.A.:

- kredyt w kwocie 23.000.000 zł na finansowanie I Etapu przedsięwzięcia „Przystań Letnica” w Gdańsku, umowa z dnia 18.05.2018r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 30.06.2020r.
- kredyt w kwocie 13.000.000 zł na finansowanie II Etapu przedsięwzięcia „Osiedle Warszawa” w Warszawie, umowa z dnia 18.05.2018r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 30.09.2019r.

Raiffeisen Bank Polska S.A.:

- Aneks z dnia 06.03.2018r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin wykorzystania i spłaty „kredytu na refinansowanie niesprzedanych apartamentów (...)” na dzień 31.10.2019r.

Ponadto w I półroczu 2018 roku ATAL S.A. spłaciła przed terminem następujące kredyty:

- w dniu 02.03.2018r. ATAL S.A. przedterminowo spłaciła kredyt w wysokości 10.000.000 zł udzielony przez PKO BP S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pn „Atal Marina IV” w Warszawie
- w dniu 22.05.2018r. ATAL S.A. przedterminowo spłaciła kredyt w wysokości 13.500.000 zł udzielony przez mBank S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pn „Nowa Grobla Apartamenty” w Gdańsku
- w dniu 05.06.2018r. ATAL S.A. przedterminowo spłaciła kredyt w wysokości 6.000.000 zł udzielony przez PKO BP S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pn „Atal Zabłocie Residence II” w Krakowie

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W I półroczu 2018 roku Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie udzielała pożyczek podmiotom zewnętrznym oraz nie otrzymała pożyczek od takich podmiotów.



Nie dokonano również spłat takich pożyczek.

W okresie tym ATAL SA udzieliła natomiast pożyczki podmiotom wchodzącym w skład jej Grupy:

- Pożyczka w kwocie 9.150.000 zł udzielona w dniu 26.03.2018r. podmiotowi powiązanemu, tj. TEMISTO 9 Sp. z o.o., następnie zwiększana aneksami do łącznej kwoty 11.575.000 zł; stopa procentowa: 3,2% stała; ostateczny termin spłaty: 26.03.2019r.

Udzielone i otrzymane poręczenia

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. ATAL S.A. nie udzielała, ani nie otrzymywała poręczeń

Zobowiązania warunkowe

W dniu 3 września 2013 roku ustanowiona została hipoteka umowna (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań Spółki Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest Spółką zależną. Na dzień sprawozdawczy kwota hipoteki wynosiła 6.000 tys. zł. Spółka oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.

Udzielone gwarancje

W dn. 22.06.2018r. PKO Bank Polski S.A. wystawiła na zlecenie ATAL S.A. gwarancję bankową dobrego wykonania umowy realizacji inwestycji drogowych w kwocie 100.000 zł na rzecz jednostki samorządu terenowego z terminem ważności do 30.09.2018r.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w I półroczu 2018 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w I półroczu 2018r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. wyemitowała w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. obligacje na łączną kwotę 92 mln opisane powyżej. Wpływy z emisji obligacji zostały przeznaczone w części na realizację projektów deweloperskich, a także na częściowe sfinansowanie zakupu nowych gruntów (łącznie wydatki na ten cel: 126,6 mln zł).

Prognozy finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie informowała o prognozach finansowych na rok 2018 i lata następne.



Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

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

Prezentowane dane są zgodne z śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej, które obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018r. oraz zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa*.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2017.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	30.06.2018	30.06.2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	638 010	419 416	52%
Zysk brutto ze sprzedaży	180 045	128 675	40%
Koszty sprzedaży	7 457	6 986	7%
Koszty ogólnego zarządu	7 583	6 351	19%
Zysk operacyjny	165 162	116 418	42%
EBIT*/przychody ze sprzedaży	26%	28%	-2 p.p.
Zysk netto	130 981	93 472	40%

* EBIT = zysk z działalności operacyjnej

W I półroczu 2018r. przychody Grupy ATAL S.A. uzyskane głównie z działalności deweloperskiej wzrosły o 52% w porównaniu do I półrocza 2017r. Tak wysoki wzrost przychodów zanotowano pomimo rekordowych już przychodów z roku 2017.

Wysoka dynamika przychodów jest wynikiem zakończenia i przekazania nabywcom dużej ilości projektów rozpoczętych w latach poprzednich.

Spółka ATAL rozpoznała w przychodach za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. rekordową po półroczu liczbę 1700 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 95,8 tys. m². Oznacza to wzrost powierzchni użytkowej lokali przekazanej nabywcom aż o 52% w stosunku do I półrocza 2017r. Największą liczbę lokali wydano na 3 głównych rynkach Spółki, tj. w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu. Zarówno zysk operacyjny, jak i zysk netto wzrosły w stosunku do I półrocza 2017r. o ponad 40%.



Wskaźniki rentowności	30.06.2018	30.06.2017	Zmiana
Wskaźnik marży zysku operacyjnego $\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	25,9%	27,8%	-1,9 p.p.
Wskaźnik marży zysku netto $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	20,5%	22,3%	-1.8 p.p.
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	6,9%	5,4%	+1,5 p.p.
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	16,8%	13,3%	+3,5 p.p.

Pomimo spadku poziomu wskaźników marży zysku operacyjnego, jak również marży zysku netto w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zauważyć należy ich nadal bardzo wysoki i pozytywnie oceniany poziom. Zwracają uwagę stosunkowo niskie i wolniej przyrastające (niż przychody), koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu.

Jednocześnie poziomy wskaźników ROA i ROE kolejny raz znacznie wzrosły, pomimo odpowiednio zwiększenia samych aktywów, oraz stosunkowo niewielkiego spadku kapitałów własnych (wypłata dywidendy).

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – aktywa

Dane w tys. zł	30.06.2018	31.12.2017	Zmiana
Aktywa ogółem	1 910 053	1 789 736	7%
Aktywa trwałe	152 850	154 345	-1%
Aktywa obrotowe w tym:	1 757 203	1 635 391	7%
Zapasy	1 336 384	1 341 957	-0,4%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	44 953	11 963	276%
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	23 720	15 626	52%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	
Pozostałe aktywa finansowe	29 989	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	322 157	265 845	21%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	164 363	135 954	21%

Wzrost wartości aktywów na dn. 30.06.2018r. w stosunku do końca roku 2017 jest wynikiem przede wszystkim wzrostu środków pieniężnych oraz znacznego przyrostu należności z tytułu dostaw, robót i usług. Obie wspomniane pozycje aktywów obrotowych wzrosły na skutek oddania do użytkowania dużej ilości przedsięwzięć deweloperskich oraz przekazania mieszkań finalnym nabywcom.



Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – pasywa

Dane w tys. zł	30.06.2018	31.12.2017	Zmiana
Kapitał własny	781 906	788 268	-1%
Kapitał podstawowy	193 573	193 573	0%
Zobowiązania ogółem	1 128 147	1 001 468	13%
Zobowiązania długoterminowe	296 928	311 213	-5%
Zobowiązania krótkoterminowe	831 219	690 255	20%

Stosunkowo niewielki spadek kapitałów własnych na dn. 30.06.2018r. był wynikiem uchwały WZA z dn.06.06.2018r. w sprawie wypłaty dywidendy w kwocie 137,05 mln zł. Kwota ta zwiększyła jednocześnie zobowiązania krótkoterminowe, gdyż termin wypłaty dywidendy został wyznaczony na 2 i 9 lipca 2018r. Zobowiązaniami w postaci kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji finansowana była część realizowanych projektów deweloperskich, jak również zakupy nowych gruntów pod przyszłe projekty.

Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

Dane w tys. zł	30.06.2018	31.12.2017
Aktywa ogółem	1 910 053	1 789 736
Aktywa trwałe	152 850	154 345
Kapitał własny	781 906	788 268
Zobowiązania ogółem	1 128 147	1 001 468
Zobowiązania długoterminowe	296 928	311 213
Zobowiązania krótkoterminowe	831 219	690 255

Kapitał własny na dzień 30.06.2018r. nadal finansuje w całości aktywa trwałe oraz część aktywów obrotowych Grupy. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych oraz pozostałe zobowiązania finansowe w łącznej kwocie 510,3 mln zł finansują realizowane przez Grupę projekty deweloperskie. W kwocie tej niemal 22% (111 mln zł) stanowią obligacje skierowane do głównych akcjonariuszy i podmiotów powiązanych.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w I półroczu 2018r. niezmiennie polegało na efektywnym zapewnieniu finansowania działalności Grupy, w tym w szczególności zapewnieniu źródeł finansowania realizowanych projektów deweloperskich. W okresie I półrocza 2018r. wykorzystywano więc w tym celu środki własne, kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje, w tym obligacje skierowane do podmiotów powiązanych.



Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia	30.06.2018	31.12.2017
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	41%	44%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{kapitał własny}}$	144%	127%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	59%	56%
Wskaźnik zadłużenia netto Grupy*	0,10	0,12

*zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji rozumiany jako stosunek łącznej wartości Długu netto do Kapitałów Własnych. Zadłużenie finansowe oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta z wyłączeniem pożyczek udzielonych Emitentowi przez Akcjonariusza (Pan Zbigniew Juroszek bezpośrednio lub pośrednio) obligacji Emitenta nabytych przez Akcjonariusza, jak również obligacji Emitenta nabytych przez spółki: ZJ Invest Sp. z o.o. oraz Juroszek Investments Sp. z o.o., nad którymi kontrolę właścicielską sprawuje Akcjonariusz.

Na koniec II kwartału 2018r. wzrósł poziom wskaźników zadłużenia w stosunku do końca 2017 roku. Jest to wynikiem uchwały WZA o wypłacie dywidendy, która spowodowała obniżenie kapitału własnego oraz znaczny wzrost zobowiązań (wypłata dywidendy wyznaczona została na kolejny kwartał).

Wskaźnik zadłużenia netto Grupy, zgodnie z definicją określoną w Warunkach Emisji Obligacji, został kolejny raz obniżony na skutek racjonalnego gospodarowania zewnętrznymi środkami finansowymi oraz wzrostu środków pieniężnych.

Jednocześnie istotny wpływ na wartość powyższego wskaźnika mają wyłączenia zadłużenia wobec głównego Akcjonariusza i podmioty przez Niego kontrolowane (Juroszek Investments Sp. z o.o. oraz ZJ Invest Sp. z o.o.). Łączna wartość obligacji objętych przez Akcjonariusza (bezpośrednio i pośrednio) wyniosła 111.000 tys. zł według stanu na dzień 30.06.2018r. (124.000 tys. zł na dn. 31.12.2017r.).

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności	30.06.2018	31.12.2017
Wskaźnik bieżący $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,11	2,37
Wskaźnik szybki $\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,51	0,43



Wskaźnik płynności bieżącej Grupy ATAL S.A. na dn. 30.06.2018r. utrzymuje się nadal na prawidłowym i bezpiecznym poziomie, chociaż w porównaniu do końca 2017r. uległ obniżeniu na skutek wzrostu zobowiązań krótkoterminowych (zobowiązanie z tytułu wypłaty dywidendy planowanej na III kwartał 2018r.).

Wskaźnik płynności szybki kształtuje się na poziomie niższym od ogólnie oczekiwanego, lecz jego poziom jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej. Wartość tego wskaźnika jest determinowana przez wysoki stan zapasów, czyli przede wszystkim produkcji w toku na którą składają się z kolei budowane mieszkania.

Wysoki poziom zapasów wynika z długości procesu budowlanego, jak również zwiększonej ilości realizowanych projektów.

6. INFORMACJE DODATKOWE

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

W dniu 27 lutego 2018 roku w Jednostce Dominującej rozpoczęte zostały kontrole podatkowe w zakresie:

- Podatku VAT za miesiąc styczeń 2013r. spółki SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA, której ATAL S.A. jest następcą prawnym. W zakresie podatku VAT za okres stycznia 2013r. ATAL S.A. otrzymała w dniu 6 lipca 2018 roku Decyzję, w której Naczelnik Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego stwierdził nieprawidłowości w zakresie odliczenia podatku VAT wskazując, iż błędnie została określona podstawa opodatkowania transakcji objęcia akcji przez ATAL S.A. w SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA w zamian za aport. Zdaniem Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego podstawą opodatkowania miała być wartość nominalna akcji, podczas gdy strony jako podstawę opodatkowania przyjęły wartość rynkową aportu odpowiadającą cenie emisyjnej akcji. Zdaniem Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego kwota nienależnie odliczonego podatku naliczonego wyniosła 8 164 tys. zł. ATAL S.A. nie zgadza się z prezentowanym przez organ skarbowy stanowiskiem i w dniu 20 lipca 2018 roku złożył odwołanie od wyżej wymienionej decyzji. Jednocześnie w dniu 25 lipca 2018 roku została złożona korekta deklaracji VAT z miesiąca stycznia 2013r., w której uwzględniono wynik kontroli. W wyniku złożonej korekty kwota podatku VAT należnego i naliczonego uległa obniżeniu, jednak powstały odsetki wynikające z różnych momentów ujęcia korekty podatku naliczonego i prawa do rozliczenia korekty podatku należnego na kwotę 3 835 tys. zł. ATAL S.A. zawnioskowała o rozliczenie odsetek z tytułu zaległości podatkowej z bieżącymi należnościami z tytułu VAT.
- Podatku CIT za lata 2013-2016. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego kontrola jeszcze się nie zakończyła i Spółce dominującej nie są znane żadne zastrzeżenia.

Pozostałe informacje dodatkowe:

W I półroczu 2018 roku Grupa Kapitałowa ATAL S.A.:

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



Czynniki i zdarzenia nietypowe:

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za ten okres.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W okresie I półrocza 2018 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

7. CZYNNIKI RYZYKA ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W OKRESIE II PÓŁROCZA 2018R.

Do najważniejszych czynników ryzyka istotnych dla rozwoju Grupy ATAL S.A. w okresie II półrocza 2018r. należą:

Popyt na mieszkania a sprzedaż mieszkań

Dynamiczny rozwój sektora deweloperskiego to naturalna konsekwencja niesłabnącego zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe. Jak wskazują analitycy, w Polsce nadal brakuje mieszkań. Czynniki dodatkowo stymulującymi wzrost zainteresowania ofertą deweloperów są niskie stopy procentowe, spadające bezrobocie czy rosnące zarobki. Ponadto rynek stymulowany jest również zakupami nieruchomości w celach inwestycyjnych. Wszystko to pozwala sądzić, że najbliższe kwartały nie powinny przynieść niekorzystnych zmian, a kontrakcja mieszkań powinna utrzymać się na wysokim poziomie. Grupa jest dobrze przygotowana na wykorzystanie koniunktury na rynku mieszkaniowym w kolejnym półroczu 2018r.

Dostępność kredytów hipotecznych

Niskie stopy procentowe oraz obniżające się dodatkowo marże kredytów hipotecznych są czynnikami zwiększającymi dostępność i chęć zaciągania kredytów mieszkaniowych. 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. W dłuższej perspektywie podwyższenie stóp procentowych może popyt na mieszkania ograniczyć. Jednak według wypowiedzi członków Rady Polityki Pieniężnej poziom stóp procentowych w Polsce nie powinien ulec zmianie do końca 2019r, a może nawet w 2020r.

Sytuacja makro

Decydującymi czynnikami makro wpływającymi na potencjał rozwoju Grupy ATAL S.A. są niskie stopy procentowe oraz korzystna sytuacja na rynku pracy.

Biorąc pod uwagę sygnały ze strony RPP nie przewiduje się podwyżek stóp procentowych w 2019 roku, co powinno w dalszym ciągu wspierać decyzje kredytowe klientów.

Liczba osób bez zatrudnienia zmniejszyła się, a stopa bezrobocia jest na rekordowo niskim poziomie. Jednocześnie czynnikiem wpływającym na wzrost zdolności kredytowej oraz na zwiększenie popytu na rynku mieszkaniowym jest mocny wzrost wynagrodzeń oraz pośrednio program Rodzina 500+.

Sytuacja polskiej gospodarki nadal pozytywnie wpływa na rynek deweloperski za sprawą zarówno wzrostu PKB, spadku bezrobocia i rosnących wynagrodzeń, a także poziomu inflacji.

Szacuje się, że perspektywy na dalszą część 2018r. powinny być identyczne jak w I półroczu ze względu na utrzymanie powyższych czynników wzrostu popytu.



Jednocześnie powyżej opisane czynniki pozytywne dla strony popytowej stanowią pewne ryzyko dla działalności deweloperów ze względu na rosnące koszty wynagrodzeń pracowników, tj. robocizny, a także materiałów. Niskie bezrobocie powoduje równocześnie ograniczenie dostępu do siły roboczej.

W ocenie Zarządu ATAL S.A. działanie programu Mieszkanie PLUS nie będzie kolidowało z rozwojem potencjału Grupy. Program ten nadal uważamy za potrzebny i pożyteczny, jednak adresowany do innej grupy potencjalnych klientów – będą to mieszkania budowane w segmencie ekonomicznym w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

Administracja publiczna

Zarząd ATAL S.A. nadal uważa, że podaż mieszkań może zostać ograniczona przez problemy administracyjne. Procesy formalne mogą stać się największym wyzwaniem dla deweloperów. Nieprzewidywalność wydawanych decyzji administracyjnych, przeciągające się procesy wydawania tych decyzji, czy proces odwołań od nich mogą ograniczyć działalność deweloperską i wpłynąć na wzrost ceny mieszkań.

Grupa obserwuje przeciągające się procedury administracyjne, które wpływają na szybkość rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych inwestycji budowlanych.

Z drugiej strony Ustawa z 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących może przyspieszyć proces przygotowania inwestycji oraz wydawania decyzji administracyjnych w kolejnych okresach.

W najbliższym czasie Grupa ATAL S.A. wykorzystywać jednak będzie standardowy tryb przygotowania przedsięwzięć deweloperskich.

Zapowiadana zmiana tzw. ustawy deweloperskiej w zakresie zmiany środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców eliminująca aktualnie stosowane zabezpieczenie w postaci rachunków otwartych, może spowodować zmniejszenie płynności deweloperów i zwiększone zapotrzebowanie na obce źródła finansowania, jak np. kredyt bankowy. Może to być kolejny czynnik kosztowy powodujący wzrost cen mieszkań.

Sytuacja na rynku gruntów

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada tzw. „bank ziemi” pozwalający na budowę ponad 11 tys. mieszkań, co zabezpiecza działalność Grupy na okres 3 lat. Istnieje jednak konieczność sukcesywnego uzupełniania zasobów o nowe grunty, co w aktualnej sytuacji jest trudne.

Jak wskazuje Zarząd ATAL S.A. problemy z nabywaniem nowych gruntów wynikają przede wszystkim z następujących powodów:

- część gruntów jest zablokowana przez program Mieszkanie+
- zmiana ustawy o obrocie gruntami rolnymi, która spowodowała brak możliwości zakupu części działek, m.in. pod budownictwo mieszkaniowe
- duża konkurencja na rynku gruntów.

W ostatnim okresie obserwuje się jednak ustabilizowanie cen gruntów.

Sytuację może nieco poprawić nowa ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ze względu na możliwość wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe gruntów rolnych w administracyjnych granicach miast, czy pokolejowych, powojkowych i przemysłowych. Jednocześnie w ustawie zakłada się przyspieszenie procedur poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego.

Grupa Atal przeznaczona na zakup działek 100-200 mln zł rocznie. Spółka nie wyklucza rozpoczęcia wybranych projektów w nowych lokalizacjach, ale planuje skupić się głównie na rynkach, na których już działa.



8. 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 oraz w Poznaniu i Trójmieście.

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

W całym 2018r. Grupa Kapitałowa planuje zakończyć i oddać do użytkowania 17 projektów, które łącznie obejmą budowę 2710 mieszkań (ok. 152.163 m² PUM), w tym:

- 6 projektów na 697 mieszkań w Krakowie,
- 5 projektów na 830 mieszkań w Warszawie,
- 3 projekty na 688 mieszkań we Wrocławiu,
- 1 projekt na 178 mieszkań w Trójmieście
- 1 projekt na 186 mieszkań w Łodzi,
- 1 projekt na 131 mieszkań w Poznaniu.

Grupa posiada już odpowiednie zasoby gruntów pozwalające na uruchomienie lub rozpoczęcie przygotowań do przedsięwzięć deweloperskich w kolejnych latach po 2018r.

Według wstępnych założeń ATAL S.A., na dotychczas posiadanych gruntach, będzie można przekazać od 2019-2021r. ponad 70 przedsięwzięć na ok. 890 tys. PUM.

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

- Wrocław - kompleksy biurowo magazynowe przy ul. Armii Krajowej,
- Katowice - kompleks biurowo magazynowy przy ul. Porcelanowej.

na dotychczasowym poziomie.

9. 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 lub wykupiła następujące obligacje:

- emisja obligacji imiennych serii AI z dnia 05.07.2018r., skierowana do ZI-Invest Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 4.300.000,00 zł, termin wykupu 04.07.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji imiennych serii AJ z dnia 11.07.2018r. skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, termin wykupu do 10.07.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji imiennych serii AK z dnia 11.07.2018r. skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, termin wykupu do 10.07.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji imiennych serii AL z dnia 11.07.2018r. skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, termin wykupu do 10.07.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.



- w dniu 04.07.2018r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje serii AE o łącznej wartości nominalnej 6.800.000,00 zł.
- w dniu 10.07.2018r. ATAL S.A. wykupiła obligacje serii S o łącznej wartości nominalnej 4.200.000,00 zł.

ATAL S.A. po dniu bilansowym zaciągnęła lub spłaciła następujące kredyty:

- Aneks z dnia 24.07.2018r. zawarty z mBank S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bieżącym na dzień 24.07.2019r.;
- ATAL S.A. po dniu bilansowym zaciągała zobowiązania leasingowe w kwocie 0,03 mln zł
- ATAL S.A. po dniu bilansowym zakupiła grunty za łączną kwotę 24,26 mln zł

10. WALNE ZGROMADZENIE

W I półroczu 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki ATAL S.A. odbyło się w dniu 6 czerwca 2018r. w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołane zostało w sposób formalny poprzez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej ATAL S.A. w dniu 10 maja 2018r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 12/2018 z dnia 10 maja 2018r.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regulami 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. Wszystkie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zapadły jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło w dniu 6 czerwca 2018r. uchwały w następujących sprawach:

1. Wybór Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Zatwierdzenia sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2017.
5. Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2017 roku obejmującego sprawozdanie finansowe z działalności ATAL S.A.
6. Zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2017.
7. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2017.
8. Podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2017.
9. Podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2017.
10. Podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej ATAL S.A.
11. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany Statutu ATAL S.A.
12. Podjęcie uchwały w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu ATAL S.A.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w dn. 6 czerwca 2018 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATAL S.A. zamieszczone są na stronie internetowej pod adresem:

http://www.atal.pl/dla-inwestorow/o_spolce/walne_zgromadzenia.html



11. ZARZĄD

Skład osobowy Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 28 lutego 2018 roku Zarząd ATAL S.A. składał się z 2 następujących członków:

- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu, który jest jednocześnie głównym akcjonariuszem Spółki (za pośrednictwem Juroszek 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 Juroszek - 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.

W dniu 01.03.2018 roku Rada Nadzorcza ATAL S.A. powołała Pana Mateusza Bromboszcza do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ds. Prawno-Administracyjnych. Wiceprezes Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych odpowiada za zagadnienia związane z prawno-formalną stroną działalności Grupy ATAL S.A.

W związku z powyższym w okresie od dnia 1 marca do dnia 30 czerwca 2018 roku Zarząd ATAL S.A. działał w następującym składzie:

- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu,
- Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu,
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych

12. RADA NADZORCZA

Skład osobowy Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 30 czerwca 2018 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
- Elżbieta Spyra - Członek Rady Nadzorczej.

Po dn. 30 czerwca 2018 r. nie nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza ATAL S.A. działając na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 19 ust. 2 pkt 1)-3) Statutu Spółki dokonała w dn. 9 maja 2018r. oceny przedłożonych przez Zarząd dokumentów, tj. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Atal S.A. w 2017 roku obejmującego sprawozdanie z działalności Atal S.A., sprawozdania finansowego Atal S.A. za rok 2017, skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Atal S.A. za rok 2017, wniosku Zarządu dotyczącego przeznaczenia zysku netto za rok 2017, zawierające oceny określone w rekomendacji II.Z.10 dobrych praktykach spółek notowanych na GPW 2016.

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

Jednocześnie w dn. 9 maja 2018r. Rada Nadzorcza ATAL S.A. złożyła sprawozdanie ze swojej działalności w 2017r.



Komitety Rady Nadzorczej

Komitet Audytu w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. działał przy Radzie Nadzorczej w składzie:

- Grzegorz Minczanowski – Przewodniczący Komitetu Audytu, Członek Niezależny,
- Elżbieta Spyra – Członek Komitetu Audytu, Członek Niezależny,
- Wiesława Smaza – Członek Komitetu Audytu.

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

Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Wartość wynagrodzeń wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych oraz nagród i korzyści odrębnie dla każdej z osób zarządzających ATAL S.A. oraz dla każdej z osób nadzorujących Grupę przedstawiona została w nocie nr 17 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r.

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 30 czerwca 2018 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 Wiceprezes Zarządu ATAL S.A. bezpośrednio oraz poprzez spółkę w całości kontrolowaną posiada 78 858 akcji Spółki serii E, w tym:

- 59.318 osobiście,
- 19.540 poprzez MJ Investments 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.

14. 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.

15. AUDYTOR

Rada Nadzorcza ATAL S.A. w dniu 28 czerwca 2018 roku, działając na podstawie §19 ust. 2 pkt 11 Statutu Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami zawodowymi oraz przyjętą przez Spółkę Polityką i procedurą w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych ATAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., uwzględniając rekomendację Komitetu Audytu, podjęła uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej, tj. spółki Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 4055), a mianowicie uchwałę nr 1 w przedmiocie wyboru wyżej wymienionej firmy audytorskiej do przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz do przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2018r. do 30 czerwca 2018r., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz uchwałę nr 2 w przedmiocie wyboru tej firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

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



zawarcie przez Spółkę umowy o badanie sprawozdań finansowych z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. nastąpiło w ramach odnowienia umowy o badanie zawartej z tą firmą na mocy przepisów poprzednio obowiązującej ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, w konsekwencji czego, umowa ta nie jest pierwszą umową o badanie sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 66 ust. 5 ustawy o rachunkowości, w zw. z art. 17 ust. 8 Rozporządzenia UE nr 537/2014 – została ona zawarta przez Zarząd Spółki na czas niezbędny do wykonania przez biegłego rewidenta powierzonych czynności, tj. na okres jednego roku

Informację o wyborze biegłego rewidenta zamieszczono w Raporcie bieżącym nr 18/2018 z dnia 28.06.2018r.

16. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A. („Grupa Kapitałowa”), zawierające śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej ATAL S.A., za półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2018 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości (MSSF) oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

17. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku, obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 4 września 2018 roku.

Sporządzono w Cieszynie, dnia 4 września 2018r.

.....
Zbigniew Juroszek
Prezes Zarządu

.....
Mateusz Juroszek
Wiceprezes Zarządu

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