

## I. Pismo Zarządu

### *Szanowni Obligatariusze,*

Zarząd ATAL S.A. przekazuje skonsolidowany raport roczny podsumowujący działalność Grupy ATAL w roku obrotowym 2014.

GRUPA ATAL jest obecna na polskim rynku od ponad 20 lat (w ramach podmiotów tworzących Grupę) i specjalizuje się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, biurowych i handlowo-magazynowych zlokalizowanych w obrębie największych miast w Polsce.

Grupa aktualnie realizuje 17 projektów deweloperskich w największych polskich miastach: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi i Katowicach.

Zrealizowane w 2014r. i w okresach wcześniejszych osiedla świadczą o wysokiej skuteczności w 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 różnicowanych zadań inwestycyjnych.

Działalność Grupy ATAL została doceniona przyznaniem za 2014 r. następujących nagród i wyróżnień:

- "Gazeta Biznesu 2014"
- „Deweloper Roku 2014”
- „Budowlana Firma Roku 2014”
- „Diament Forbes 2014”
- „Złotego Sokoła”, a tym samym tytuł „Krakowskiego Mieszkaniowego Dewelopera Roku 2014”
- „Najlepsza inwestycja deweloperska we Wrocławiu 2014” za projekt Stara Odra Residence.

Prezes Zarządu Pan Zbigniew Juroszek został osobiście wyróżniony przez miesięcznik Builder tytułem „Osobowość branży budownictwo 2014 roku”.

W ocenie Zarządu wyniki finansowe Grupy za 2014 rok należy ocenić jako bardzo dobre, zarówno w kontekście porównania do okresów poprzednich jak również dalszych planów rozwoju.

Do najważniejszych elementów, które należy uwypuklić w aspekcie analizy wyników 2014r. należą:

- rentowność wygenerowana na dotychczasowych projektach,
- wysoki poziom majątku własnego i kapitałów spółki oraz jego rentowność,
- bezpieczna struktura bilansu (finansowania majątku) oraz współczynniki zadłużenia,
- 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 2014r. są potwierdzeniem słuszności strategii realizowanej konsekwentnie przez zarząd Grupy. Odważne decyzje o zakupach gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, podjęte w poprzednich latach, na których rozpoczęto realizację nowych projektów, pozwoliły na osiągnięcie wysokich poziomów sprzedaży i wydań mieszkań. Obecnie Grupa ATAL plasuje się w czołówce firm deweloperskich w Polsce.

Uzyskane w 2014r. wyniki finansowe pozwoliły również na podjęcie istotnych decyzji zapewniających dalszy rozwój Grupy, szczególnie w zakresie zakupów nowych gruntów.

Strategia rozwoju Grupy zakłada ugruntowanie jej pozycji w pierwszej trójce największych deweloperów w Polsce. W tym celu Grupa ATAL zamierza:

- budować swoją pozycję na rynku warszawskim,
- utrzymać pozycję wiodącego dewelopera mieszkaniowego na rynku krakowskim,
- nieznacznie zwiększyć udziału w rynku wrocławskim,
- utrzymać pozycję na rynku katowickim i łódzkim.

Podstawowym celem działalności Grupy jest maksymalizacja jej wartości dla akcjonariuszy poprzez realizację projektów mieszkaniowych, zapewniających odpowiedni poziom wypracowanej marży. Grupa nie planuje realizacji projektów ekonomicznych - nisko marżowych, gdzie podstawowym kryterium konkurencyjności jest cena. Zarówno obecnie prowadzone inwestycje jak i projekty planowane do uruchomienia w 2015r odznaczać się będą wysoką marżowością z uwagi na atrakcyjnie zakupione grunty i utrzymywanie wysokiego reżimu kosztowego.

W planach Grupy jest realizacja kolejnych projektów. Posiadany zasób gruntów pozwala na uruchomienie w najbliższych 2-3 latach 31 nowych inwestycji. Aktualnie trwają prace nad ich przygotowaniem. Grupa aktywnie poszukuje również kolejnych gruntów pod zabezpieczenie inwestycji w przyszłości.

Ponadto Grupa będzie rozwijać i udoskonalać program wykończenia wewnątrz ATAL Design, z którego mogą skorzystać nabywcy mieszkań z oferty dewelopera. W 2014 roku na opcję wykończenia „pod klucz” zdecydowało się ponad 80% klientów Grupy.

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

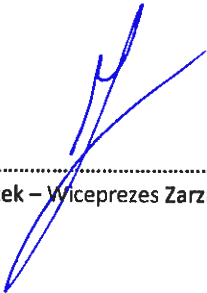
- Wrocław Armia Krajowa,
- Wrocław ul. Krakowska,
- Katowice ul. Porcelanowa,

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

Na koniec pragniemy serdecznie podziękować za okazane zaufanie i zapewnić, że wyniki finansowe osiągnięte w roku 2015 i latach kolejnych będą bardzo dobre.



.....  
Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu



.....  
Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu

### III. Oświadczenia Zarządu

#### OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2014 rok

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta, w tym obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy. Sprawozdanie Zarządu ATAL S.A. z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



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

#### IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2014 rok.

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2014, został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa. Ponadto, oświadczamy, że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania za rok 2014, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



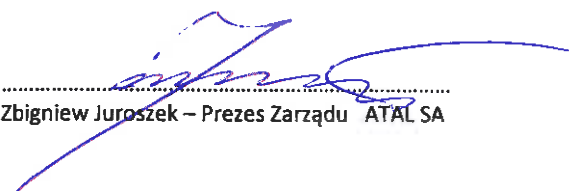
.....  
Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu ATAL SA

## II. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje z rocznego sprawozdania finansowego (w tym przeliczone na euro):

WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN			w EUR		
	31.12.2013 dane sprawozdawcze	31.12.2013 dane porównawcze	31.12. 2014	31.12.2013 dane sprawozdawcze	31.12.2013 dane porównawcze	31.12. 2014
<b>Rachunek zysków i strat</b>						
I. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	279 819 465	279 819 465	447 712 531	66 449 647	66 449 647	106 871 762
zmiana stanu produktów	45 741 525	45 741 525	-129 043 012	10 862 390	10 862 390	-30 803 369
II. Przychody ze sprzedaży produktów	227 578 889	227 578 889	571 404 564	54 043 906	54 043 906	136 397 819
III. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	6 499 052	6 499 052	5 350 978	1 543 351	1 543 351	1 277 312
IV. Zysk (strata) ze sprzedaży	36 628 937	36 628 937	165 719 316	8 698 394	8 698 394	39 558 230
V. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 687 510	32 687 510	161 326 782	7 762 410	7 762 410	38 509 705
VI. Zysk (strata) brutto	29 553 836	33 045 254	160 639 172	7 018 246	7 847 365	38 345 568
VII. Zysk (strata) netto	25 071 913	28 563 331	132 647 233	5 953 910	6 783 028	31 663 718
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>						
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	59 442 407	59 442 407	-3 878 739	14 115 984	14 115 984	-925 879
IX. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	839 982	839 982	3 057 034	199 473	199 473	729 733
X. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 861 165	10 861 165	-2 100 245	2 579 237	2 579 237	-501 342
XI. Przepływy pieniężne netto, razem	71 143 554	71 143 554	-2 921 590	16 894 693	16 894 693	-697 488
<b>DANE BILANSOWE*</b>						
XII. Aktywa	756 596 220	756 596 220	782 691 313	182 435 431	182 435 431	183 631 211
XIII. Aktywa trwałe	144 654 040	144 654 040	141 420 939	34 879 929	34 879 929	33 179 490
XIV. Aktywa obrotowe	611 942 180	611 942 180	641 270 373	147 555 502	147 555 502	150 451 722
XV. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	467 583 201	467 583 201	362 354 429	112 746 721	112 746 721	85 013 826
XVI. Rezerwy na zobowiązania	13 102 237	13 102 237	11 653 443	3 159 297	3 159 297	2 734 074
XVII. Zobowiązania długoterminowe	132 096 431	137 430 527	156 209 185	31 851 956	33 138 148	36 649 036
XVIII. Zobowiązania krótkoterminowe	128 529 164	317 050 437	194 491 801	30 991 793	76 449 276	45 630 716
XIX. Rozliczenia międzyokresowe	193 855 368	0	0	46 743 675	0	0
XX. Kapitał własny	284 105 786	287 597 205	420 315 527	68 505 446	69 347 320	98 612 375
Kapitał zakładowy	161 073 000	161 073 000	161 073 050	38 838 976	38 838 976	37 790 172

### Zasady przeliczenia na walutę EURO:

1. Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, który dla 2014 roku wyniósł 4,18925 Zł/EURO, a dla 2013 roku wyniósł 4,2110 Zł/EURO,
2. Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy, który wyniósł: na 31.12.2014 roku 4,2623 Zł/EURO, na 31.12.2013 roku 4,1472 Zł/EURO,

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