



Bajeczna Apartamenty, Kraków



Nowy Targówek, Warszawa



Wielicka Garden, Kraków



ATAL Towers II, Wrocław

SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. W 2015 ROKU

Cieszyn, 18 marca 2016 r.



Spis treści

WPROWADZENIE.....	3
PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ATAL S.A.	3
OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2015 R.	5
WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	8
ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2015 ROKU	9
SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI	13
INFORMACJE DODATKOWE	16
RYZYKA DZIAŁALNOŚCI	17
CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A.	17
PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A.	19
INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	20
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	21
UPRAWNIENIA KONTROLNE	22
OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI	22
WALNE ZGROMADZENIE	22
ZASADY ZMIANY STATUTU	24
ZARZĄD.....	24
RADA NADZORCZA	25
WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ	26
SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	28
AUDYTOR	29
PODSUMOWANIE.....	29
ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. W 2015 ROKU	30

1. WPROWADZENIE

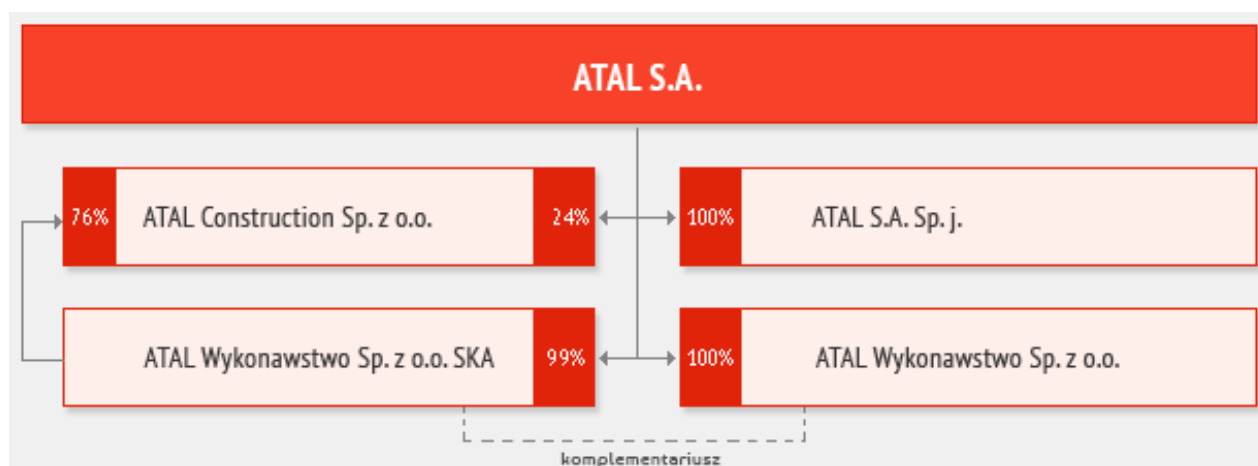
Spółka ATAL S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ATAL S.A.

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych ATAL S.A. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 31 grudnia 2015r. prezentuje poniższy schemat:



Zmiany strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych w 2015r.:

W 2015 roku nastąpiły zmiany struktury kapitału jednostki dominującej w Grupie w stosunku do stanu na koniec 2014 roku wynikające z przeprowadzonego z sukcesem procesu IPO, którego przebieg przedstawiał się następująco:

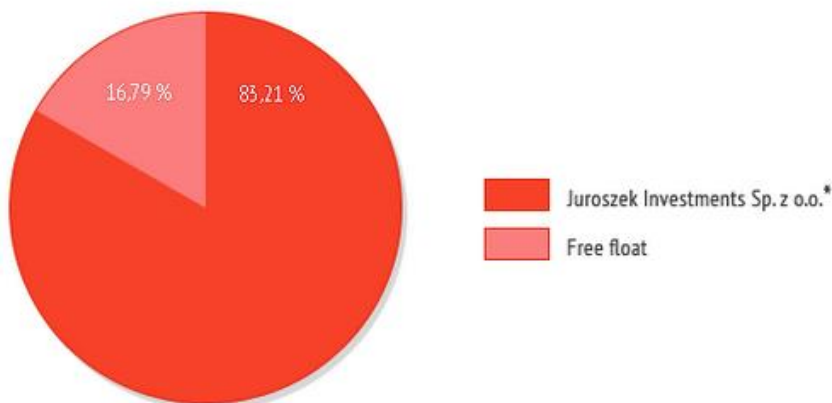
- w dniu 21.05.2015r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny ATAL S.A.,
- w dniu 03.06.2015r. Spółka zakończyła proces oferty i przydzieliła inwestorom 6.500.000 akcji serii E,
- w dniu 15.06.2015r. miał miejsce pierwszy dzień notowań PDA na rynku regulowanym GPW,
- w dniu 23.06.2015r. nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- w dniu 23.07.2015r. miał miejsce pierwszy dzień notowań akcji w miejsce PDA.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2015r. wynosił 193 573 050,00 zł i dzielił się na 38 714 610 akcji o wartości nominalnej 5,00 zł każda, w tym:

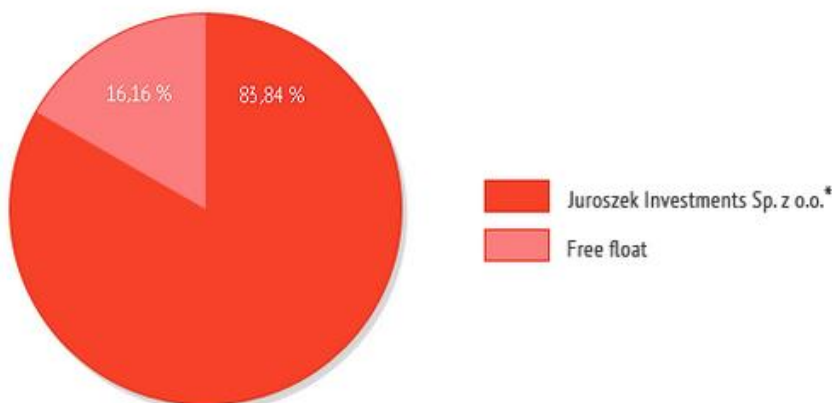
- 1.500.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A,
- 13.604.600 akcji na okaziciela serii B,
- 17.110.000 akcji na okaziciela serii C,
- 10 akcji na okaziciela serii D,
- 6.500.000 akcji na okaziciela serii E.

W wyniku emisji akcji serii E, skierowanych do nowych akcjonariuszy struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2015r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariat wg liczby akcji



Akcjonariat wg liczby głosów na WZA



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

W roku 2015 podjęte zostały również działania zmierzające do uproszczenia struktury Grupy i podniesienia efektywności działalności:

1/ W dniu 1 października 2015 r. na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, dokonanego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej doszło do połączenia ATAL S.A. z dwoma podmiotami należącymi do Grupy: ATAL S.A. Construction SKA oraz ATAL – WYSOKA Sp. z o.o. Celem połączenia było uproszczenie struktury Grupy, czego efektem będzie uzyskanie efektu synergii poprzez zmniejszenie łącznych kosztów funkcjonowania łączących się spółek, zwiększenie efektywności prowadzonej działalności oraz lepsze wykorzystanie zasobów łączących się spółek. Przedmiotowe połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku ATAL S.A. Construction S.K.A. oraz ATAL – WYSOKA Sp. z o.o. na Spółkę ATAL S.A., a więc w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.). Do połączenia doszło bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.



2/ Podjęta została również decyzja o dalszej koncentracji w ramach jednego podmiotu działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów realizowanych przez Grupę (prowadzonej dotychczas w ramach trzech podmiotów wchodzących w skład Grupy). Działalność w obszarze generalnego wykonawstwa została skoncentrowana w spółce ATAL CONSTRUCTION Spółka z o.o.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2015 R.

Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Głównym przedmiotem działalności ATAL S.A. jest działalność deweloperska w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Krakowa, Wrocławia, Katowic, Łodzi oraz Warszawy. Sprzedaż mieszkań wraz z gruntem realizowana jest za pośrednictwem własnych biur sprzedaży. Spółka oferuje również cieszący się popularnością program wykończenia wnętrz ATAL Design polegający na wykończeniu mieszkań „pod klucz” w trzech oferowanych standardach. W tym przypadku istotną zaletą dla Klienta, jest także fakt, że koszt tej usługi jest bezpośrednio wliczany do ceny mieszkania, co umożliwia finansowanie jej w ramach kredytu mieszkaniowego.

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

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w 2015 roku obejmowała:

- ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie (Spółka dominująca w Grupie) – budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- ATAL Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – Spółka pełni funkcje technicznego, generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA - Spółka pełniła funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. – Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej,
- ATAL S.A. Sp. j. z siedzibą w Cieszynie – Spółka jest właścicielem znaku towarowego ATAL.
- ATAL Wysoka Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – sprzedaż (ostatnich) domów na inwestycji „Ville Murano” w miejscowości Wysoka k. Wrocławia.

Działalność gospodarcza ATAL S.A. oraz spółek zależnych prowadzona jest w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL SA oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Katowice – Biuro Zarządu,
- Wrocław, Katowice, Cieszyn – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,
- Kraków, Warszawa, Wrocław, Katowice, Łódź, Wysoka k. Wrocławia – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań realizowana przez ATAL S.A.

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.

Informacja o źródłach przychodów na poszczególnych rynkach zbytu

Podstawowym źródłem przychodów Spółki w okresie 2015r. była sprzedaż mieszkań wraz z gruntem, która stanowiła powyżej 95% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody wygenerowane były głównie przez wynajmowane obiekty komercyjne we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej i ul. Krakowskiej) i Katowicach (przy ul. Porcelanowej).

W 2015 r. Spółka wprowadziła do sprzedaży 13 projektów na 2 191 mieszkań, z tego 4 projekty w Krakowie (ponad 430 mieszkań) oraz 4 projekty w Warszawie (ponad 670 mieszkań).

W 2015 roku ATAL S.A. sprzedała (na podstawie umów deweloperskich) 1690 mieszkań, co stanowi o 597 więcej niż w 2014 roku (1093 umów) i o 391 więcej niż w najlepszym do tej pory 2013 roku (1299 umów). Sprzedaż przez cały miniony rok była stabilna i utrzymywała się na podobnym poziomie. Najlepszym miesiącem był grudzień, w którym podpisano 172 umowy deweloperskie.

Sprzedaż mieszkań na podstawie umów deweloperskich w okresie 2015r. kształtowała się bardzo dobrze.

Liczba sprzedanych mieszkań w poszczególnych miastach (na podstawie umów deweloperskich) przedstawiała się następująco:

Miasto	Liczba sprzedanych mieszkań
– Katowice	– 138
– Kraków	– 645
– Łódź	– 199
– Warszawa	– 273
– Wrocław	– 435
– łącznie	– 1690

Jeżeli chodzi o rozkład na poszczególne rynki to podobnie jak w poprzednich latach największą sprzedaż uzyskano na rynku krakowskim gdzie podpisano łącznie 645 umów. Na drugim miejscu uplasował się Wrocław, gdzie sprzedano 435 lokali. W Warszawie sprzedaż w 2015 roku osiągnęła największy wynik w historii firmy – nabywców znalazły 273 lokale. Dla porównania w 2014 roku Spółka sprzedała w stolicy 140 mieszkań. ATAL S.A. utrzymuje również silną pozycję w Łodzi i Katowicach, gdzie sfinalizowano odpowiednio 199 i 138 transakcji.

Liczba sprzedanych mieszkań na przestrzeni całego roku przedstawiała się następująco:

Okres	Liczba sprzedanych mieszkań
– Styczeń	– 90
– Luty	– 103
– Marzec	– 122
– Kwiecień	– 155
– Maj	– 171
– Czerwiec	– 165
– Lipiec	– 138
– Sierpień	– 113
– Wrzesień	– 148
– Październik	– 152
– Listopad	– 161
– Grudzień	– 172
– łącznie	– 1690



W 2015 roku Spółka rozpoczęła realizację 19 nowych projektów, z czego:

w Krakowie – 8 projektów:

- Bagry Park III Etap (część A i B)
- Bagry Park IV Etap
- Bronowice Residence Etap VIB
- Masarska 8 Apartamenty
- Lazurowy Park Bronowice I Etap
- Lazurowy Park Bronowice II Etap
- Bajeczna Apartamenty I Etap
- Wielicka Garden I Etap

w Warszawie – 5 projektów:

- Oaza Wilanów II Etap
- Oaza Wilanów III Etap
- Atal Marina II Etap
- Atal Marina III Etap
- Nowy Targówek I Etap

w Łodzi – 2 projekty:

- Chojny Park Domy
- Pomorska I Etap

we Wrocławiu – 3 projekty:

- Atal Towers II Etap (budynek 1 i 2)
- Nowe Żerniki
- Dmowskiego 19 II Etap

w Katowicach – 1 projekt:

- Francuska Park IV Etap

W 2015 roku Spółka zakończyła realizację i otrzymała pozwolenie na użytkowanie 4 inwestycji, w tym:

2 we Wrocławiu:

- Dmowskiego 19 I Etap
- Stara Odra Residence I Etap

1 w Krakowie:

- Bronowice Residence Domy

1 w Katowicach:

- Atal Francuska Park I Etap

Za swoją działalność ATAL S.A. otrzymała w 2015.r następujące nagrody i wyróżnienia:

- Diament Forbes 2015
- Gazeta Biznesu 2014
- Budowlana Firma Roku 2014 magazynu Builder
- Nagroda magazynu Builder dla Prezesa Zarządu - "Osobowość w branży".
- Nagroda "Highly Commended" w kategorii Residential Development, w międzynarodowym konkursie International Property Awards dla Inwestycji „Dyrekcyjna 33”.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy usług

Docelową grupę Klientów ATAL S.A. stanowią osoby fizyczne (klienci indywidualni). Jedyne niewielka część mieszkań i lokali nabywana jest przez osoby prawne. Sprzedaż mieszkań realizowana jest poprzez własne biura sprzedaży, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do Klienta oraz pozwala szybko reagować na zmiany oczekiwań i preferencji potencjalnych Klientów. Z tego powodu Spółka nie jest uzależniona od określonej grupy odbiorców. W ofercie ATAL S.A. dominują projekty obejmujące mieszkania o podwyższonym standardzie. Niewielka część oferty spełniała i spełnia wymogi programów rządowych (obecnie „Mieszkanie dla Młodych”) w związku z tym sprzedaż realizowana przez Spółkę jest odporna na potencjalne negatywne skutki zakończenia tego typu programów.

Większość Klientów finansuje, bądź współfinansuje zakup mieszkania kredytem bankowym. Udział ten różni się w poszczególnych miastach oraz w poszczególnych inwestycjach.

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

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

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

Poza rynkami, na których ATAL S.A. prowadzi już działalność, w opinii Zarządu jedynie dwa rynki w Polsce można jeszcze traktować jako rozwojowe dla branży – są to rynek trójmiejski i poznański. W związku z tym Zarząd podjął decyzję o zakupach (w 2015r.) nowych gruntów a w roku 2016 planowane jest uruchomienie nowych projektów.

Dostawcy usług i materiałów

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

Prowadzona przez ATAL S.A. polityka zakłada wybór dostawców i materiałów w oparciu o konkurs ofert. Głównymi kryteriami wyboru danej oferty są jakość, cena, a także terminy i warunki dostaw. Większość materiałów nabywana jest u dostawców krajowych. Materiały są zamawiane głównie u producentów krajowych lub w dużych hurtowniach. Import materiałów nie przekracza 1% ogólnych kosztów. Zakupy wszelkich towarów i materiałów były i są dokonywane u znanych i sprawdzonych od kilku lat dostawców i producentów.



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

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2015 ROKU

W 2015 roku ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów ATAL S.A.:

Warszawa:

- grunt w dzielnicy Targówek, transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2015r.

Kraków:

- grunt w dzielnicy Zabłocie, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2015r.
- grunt przy ul. Wielickiej, transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2015r.
- grunty w dzielnicy Bronowice, mniejsze transakcje zakupu miały miejsce w miesiącach wrzesień-październik 2015r.

Gdańsk:

- grunt w rejonie ul. Hallera, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2015r.
- grunt w rejonie ul. Dł. Grobla, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2015r.

Poznań:

- grunt w rejonie ul. Wołkowyskiej, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2015r.

Wrocław:

- grunt w rejonie ul. Dmowskiego, transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2015r.
- grunt w rejonie ul. Obornickiej, transakcja zakupu miała miejsce w listopadzie 2015r.

Łączna kwota netto transakcji zakupu gruntów wyniosła w 2015r. 161,7 mln zł (wartość bez nabycia w ramach transakcji z podmiotem zależnym).

Ponadto w kwietniu 2015 r. Spółka zakupiła od podmiotu zależnego grunt w dzielnicy Widzew w Łodzi.

Wykonawcy:

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

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Termin Zakończenia
6	Francuska Park III – dokończenie budowy	02.01.2015	31.12.2016
7	Francuska Park IV	01.10.2015	31.03.2017
8	Lazurowy Park Bronowice II	02.11.2015	31.12.2016
9	Atal Marina III	02.11.2015	30.06.2017
10	Nowy Targówek I	02.11.2015	30.09.2017
11	<i>Zlecenie anulowane</i>	-	-
12	Pomorska I	01.12.2015	31.12.2017
13	Chojny Park Domy	01.12.2015	31.05.2017
14	Nowe Żerniki	07.12.2015	31.12.2017



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

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Termin Zakończenia
18	Oaza Wilanów II Etap	15.03.2015	30.06.2017
19	Atal Marina II Etap	04.05.2015	31.03.2017
20	Atal Towers II Etap	22.06.2015	31.12.2017
21	Lazurowy Park Bronowice I	25.06.2015	29.06.2017
22	Bagry Park III	17.07.2015	31.07.2017
23	Bronowice Residence V	22.09.2015	31.12.2016
24	Bagry Park IV	22.09.2015	30.09.2017
25	Oaza Wilanów III	22.09.2015	30.09.2017

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zawarte w 2015 roku przez ATAL S.A. miały charakter rynkowy. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w notcie nr 31 sprawozdania finansowego ATAL S.A. 2015 rok.

Emisje Obligacji:

W 2015 roku Spółka wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja serii F z dnia 07.05.2015r. skierowana do spółki z Grupy ATAL o łącznej wartości nominalnej 9.000.000,- zł, termin wykupu do 06.05.2017r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii G z dnia 14.09.2015r. skierowana do spółki z Grupy ATAL o łącznej wartości nominalnej 12.000.000,-zł, termin wykupu 14.09.2017r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii H z dnia 13.10.2015r. skierowana do Pana Zbigniewa Juroszka o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,-zł, termin wykupu 12.10.2017r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii I z dnia 10.11.2015r. skierowana do Pana Zbigniewa Juroszka o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,-zł, termin wykupu 09.11.2017r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii J z dnia 10.11.2015r. skierowana do spółki z Grupy ATAL o łącznej wartości nominalnej 8.000.000,-zł, termin wykupu 09.11.2017r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii K z dnia 13.11.2015r. skierowana do spółki z Grupy ATAL o łącznej wartości nominalnej 7.000.000,-zł, termin wykupu 12.11.2017r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii L z dnia 22.12.2015r. skierowana do Pana Zbigniewa Juroszka o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,-zł, termin wykupu 21.12.2017r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W 2015r. Spółka ATAL S.A. zawarła następujące nowe umowy kredytowe:

Bank PKO BP:

- kredyt w kwocie 39,0 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji Bagry Park w Krakowie, umowa z dnia 31.03.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-06-2018r.
- kredyt w kwocie 29,0 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji Atal Marina w Warszawie, umowa z dnia 22.06.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 31-12-2017 r.
- kredyt w kwocie 20,0 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji Oaza Wilanów w Warszawie, umowa z dnia 22.06.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-09-2017 r.

kredyt w kwocie 20,0 mln zł o kredyt w rachunku bieżącym, umowa z dnia 21.08.2015r.;



stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 21-08-2016r.

- kredyt w kwocie 31,0 mln zł na finansowanie III Etapu inwestycji Oaza Wilanów w Warszawie, umowa z dnia 23.12.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-09-2018r.
- kredyt w kwocie 35,0 mln zł na finansowanie III Etapu inwestycji Atal Marina w Warszawie, umowa z dnia 23.12.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-06-2018r.
- kredyt w kwocie 16,0 mln zł na finansowanie IV Etapu inwestycji Bagry Park w Krakowie, umowa z dnia 23.12.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-09-2018r.

m Bank S.A.:

- kredyt w kwocie 13,0 mln zł na finansowanie inwestycji Bronowice Residence IVB w Krakowie, umowa z dnia 26.01.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 30-06-2017r.
- kredyt w kwocie 32,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Atal Towers we Wrocławiu, umowa z dnia 31.03.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 28-07-2017r.
- kredyt w kwocie 16,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Masarska 8 w Krakowie, umowa z dnia 17.08.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 29-12-2017r.
- podwyższenie kwoty kredytu w rachunku bieżącym z kwoty 5,0 mln zł do kwoty 10,0 mln zł, aneks z dnia 17.08.2015r.; stopa procentowa: WIBOR ON +marża; data wymagalności: 25-07-2016r.

ŚBS „Silesia”:

- kredyt w kwocie 16,0 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności, umowa z dnia 27.03.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 3M +marża; data wymagalności: 26-05-2016r.

Raiffeisen-Polbank S.A.:

- kredyt w kwocie 29,5 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji Chojny Park w Łodzi, umowa z dnia 18.08.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 29-12-2017r.
- kredyt w kwocie 5,0 mln zł w rachunku bieżącym, umowa z dnia 18.08.2015r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; data wymagalności: 29-07-2016r.

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W 2015r. Spółka ATAL S.A. nie udzielała oraz nie otrzymała żadnych pożyczek.

Na dzień 31.12.2015r. Spółka posiadała pożyczki udzielone przez Pana Zbigniewa Juroszka (kapitał wraz odsetkami) w łącznej kwocie 38.124 tys. zł. Termin spłaty pożyczek został ustalony na dzień 31.12.2016r.

Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2015r. ATAL S.A. udzieliła następujące poręczenia:

Wierzyciel	Dłużnik	Data umowy	Termin poręczenia	Kwota poręczenia
ULMA Construction Polska S.A.	JP Construct Sp. z o.o. SK	12.03.2015r.	31.12.2016r.	600 000,00 zł
Konsorcjum Stali S.A.	ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA	17.08.2015r.	31.12.2016r.	1 000 000,00 zł

Przedstawione powyżej poręczenia zostały zawarte w ramach Grupy. ATAL S.A. nie udzieliła w 2015 roku żadnych poręczeń za podmioty zewnętrzne.

Udzielone gwarancje

W 2015r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.



Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka ATAL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2015 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Spółka ATAL S.A. nie zawarła w 2015r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

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

Wpływy brutto z emisji wyniosły 143.000.000,- zł, koszty emisji wyniosły łącznie 3.951.244,81-zł, o czym Spółka poinformowała w Raporcie bieżącym nr 27/2015 z dnia 15.10.2015r.

Wykorzystanie wpływów z emisji na dzień 31.12.2015r. przedstawia się następująco:

CELE EMISJI	Procentowo	Kwotowo	Wykorzystanie środków z emisji do dnia 31.12.2015r.	Procent wykorzystania
Finansowanie projektów wskazanych w celach emisji	50%	69 524 377,60	31 531 897,22	45%
Zakupy gruntów wskazanych w celach emisji	50%	69 524 377,60	53 764 250,00	77%
Razem	100%	139 048 755,19	85 296 147,22	61%

Realizacja projektów wskazanych w celach emisji przebiega terminowo a prace budowlane finansowane są ze środków pochodzących z emisji. Część projektów wskazanych w celach emisji uzyskała kredyty bankowe i kolejne prace, realizowane w 2016 roku, zostaną sfinansowane ze środków pochodzących z transz.

Proces zakupów gruntów przebiega planowo i w 2015 roku (od dnia emisji) Spółka wykorzystała na zakupy gruntów 77% wpływów netto z emisji.

Zarząd przewiduje, że w okresie I półrocza 2016r. nastąpi pełne wykorzystanie wpływów z emisji.

W przypadku pojawiających się okazji zakupów gruntów lub gdyby Zarząd zidentyfikował szansę osiągnięcia lepszych wyników w przypadku realizacji alternatywnych projektów, Spółka rozważy możliwość zmiany celów emisji. W takim przypadku Spółka poda do publicznej wiadomości informację o zmianie celów emisji niezwłocznie po podjęciu ewentualnej decyzji w tym zakresie w formie raportu bieżącego.

Prognozy finansowe

ATAL S.A. nie publikowała prognoz finansowych na 2015 rok.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	31.12. 2015	31.12. 2014	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	253 265	557 737	-54,59%
Zysk brutto ze sprzedaży	51 143	166 969	-69,37%
Koszty ogólnego zarządu	8 839	8 814	0,28%
Zysk operacyjny	48 967	148 145	-66,95%
Zysk netto	49 115	120 490	-59,24%

Podstawowe przychody Spółki pochodziły ze sprzedaży mieszkań. W okresie 2015r. łącznie wydanych zostało 628 mieszkań i lokali, z czego najwięcej mieszkań zostało wydanych we Wrocławiu (234), następnie Łódź (176), Katowice (133), Kraków (82) i Warszawa (3).

Poziom przychodów w 2015r. wynikał z wydań mieszkań na projektach zakończonych. W związku z dynamicznym rozwojem Spółka uruchamia z roku na rok coraz większą liczbę projektów. W związku z kilkunastomiesięcznym okresem budowy oraz wydłużającymi się terminami uzyskania wymaganych zezwoleń terminy wydań mieszkań podlegają cykliczności, która przekłada się na moment księgowania przychodów.

W całym 2015r. największa ilość wydań mieszkań dotyczyła projektu Nowe Polesie IIIB w Łodzi, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie w grudniu 2014r (154 mieszkania), I Etapu inwestycji Francuska Park w Katowicach (133 mieszkania) oraz Stara Odra Residence I Etap we Wrocławiu (79 mieszkań). Na pozostałych rynkach wydawane były mieszkania na projektach zakończonych, sprzedawane na bieżąco z oferty spółki.

W grudniu 2015 roku zostały zakończone prace budowlane na inwestycjach:

- Walewska Residence w Warszawie,
- Dmowskiego 19 we Wrocławiu,
- City Towers Czyżyny II Etap w Krakowie.
- Nowe Bemowo w Warszawie (osiedle zakończone, do wykonania na koniec roku pozostało przyłącze).

Spośród ww. projektów w 2015r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji Dmowskiego 19 i rozpoczęto wydania mieszkań (6 sztuk). Pozostałe wydania rozpoczną się w I kwartale 2016r.

Wskaźniki rentowności	31.12. 2015	31.12. 2014
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	19,3%	26,6%
Wskaźnik marży zysku netto	19,4%	21,6%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	3,9%	14,6%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	7,8%	27,1%

Wskaźniki rentowności na koniec 2015r. utrzymują się na bardzo wysokich poziomach. Ich lekki spadek w stosunku do końca 2014r. wynikał z konieczności utrzymywania pewnej części kosztów stałych (głównie koszty zarządu), niezależnie od poziomu przychodów (zaksięgowanych wydań mieszkań). Biorąc pod uwagę różnicę w poziomie zaksięgowanych w 2015r. przychodów w stosunku do roku 2014r. należy stwierdzić, że Spółka jest bardzo odporna na wahania marży.

W związku z cyklicznością księgowania wydań, w roku 2015 zaksięgowano przychody z mniejszej ilości wydanych mieszkań w stosunku do roku 2014r. Przełożyło się to na niższy poziom wpracowanego zysku i w konsekwencji obniżenie stopy zwrotu z aktywów oraz stopy zwrotu z kapitału własnego.

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Dane w tys. zł	31.12. 2015	31.12. 2014	Zmiana
Aktywa ogółem	1 268 938	826 859	53,46%
Aktywa trwałe	186 028	187 113	-0,58%
Aktywa obrotowe w tym:	1 082 910	639 746	69,27%
Zapasy	939 908	558 653	68,25%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	1 950	1 698	14,77%
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	16 243	11 311	43,60%
Należności z tyt. podatku dochodowego	-	25	-
Pozostałe aktywa finansowe	181	181	0,00%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	124 628	67 877	83,61%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	65 259	11 965	445,42%

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej

Dane w tys. zł	31.12. 2015	31.12. 2014	Zmiana
Kapitał własny	632 721	444 558	42,33%
Kapitał podstawowy	193 573	161 073	20,18%
Zobowiązania ogółem	636 218	382 301	66,42%
Zobowiązania długoterminowe	173 422	174 784	-0,78%
Zobowiązania krótkoterminowe	462 795	207 517	123,02%

W aktywach Spółki największą wartość stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach na 31.12.2015r. wzrósł do 74% w stosunku do 2014r. (68%). Takie relacje są charakterystyczne dla branży deweloperskiej. Posiadanie tak wysokiego poziomu zapasów z jednej strony wiąże się z pewnym ryzykiem (popytowym, zmiany cen) jednak jest neutralizowane przez fakt, iż mieszkania są zapasem bezpiecznym, który nie podlega znaczącej zmianie wartości (nie psuje się, nie podlega modzie). Zarząd planuje sukcesywny wzrost sprzedaży w następnych latach i budowanie (posiadanie) odpowiedniego poziomu zapasów jest niezbędne dla utrzymania odpowiedniej oferty na rynku, płynnego prowadzenia procesu sprzedaży i zapewnienia rozwoju.

Istotną pozycją w aktywach Spółki są również aktywa trwałe, których wartość na 31.12.2015r. stanowiła 15% aktywów ogółem oraz środki pieniężne, których udział wyniósł 9,8%.

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 50% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa spółki (Spółka posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe, które stanowią 13,7% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 36,5% pasywów.



Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

Dane w tys. zł	31.12. 2015	31.12. 2014
Aktywa ogółem	1 268 938	826 859
Aktywa trwałe	186 028	187 113
Kapitał własny	632 720	444 559
Zobowiązania ogółem	636 218	382 301
Zobowiązania długoterminowe	173 423	174 784
Zobowiązania krótkoterminowe	462 795	207 517

Kapitał własny na dzień 31.12.2015r. finansuje w całości aktywa trwałe oraz znaczną część aktywów obrotowych Spółki. Pozytywny efekt daje również stosunkowo wysoki poziom zobowiązań długoterminowych, które budują kapitał stały firmy. W pozycji zobowiązań stosunkowo duży udział mają zobowiązania wobec Prezesa Zarządu Zbigniewa Juroszka. Zwiększa to dodatkowo bezpieczeństwo finansowe Spółki.

Wzrost poziomu zobowiązań na koniec 2015r. wynikał z finansowania dalszego rozwoju działalności - realizacji nowych projektów i zakupów gruntów pod przyszłe inwestycje. Poziom zobowiązań na koniec 2015r. wzrósł o 66,4% w stosunku do końca 2014r, natomiast zmiana pozycji zapasów wyniosła 68,2%.

W 2015 roku nie została wypłacona dywidenda za rok 2014. Realizacja dotychczasowej polityki właściciela, polegająca na akumulacji zysków pozwoliła na utrzymanie pozytywnej struktury finansowania majątku i buduje bardzo mocne fundamenty dla rozwoju dalszej działalności ATAL S.A.

Zarządzanie zasobami finansowymi ATAL S.A. w 2015 roku, opierało się na celowym finansowaniu projektów deweloperskich. W związku z dynamicznym rozwojem biznesu Zarząd podjął decyzję o uruchomieniu procesu IPO i pozyskaniu dodatkowego kapitału z emisji nowych akcji. Pozyskane środki pozwoliły na dodatkowe wzmocnienie kapitałowe Spółki celem sfinansowania zakupów nowych gruntów oraz wybranych projektów. Zarząd na bieżąco analizuje optymalną do prowadzonych projektów strukturę finansowania.

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia	31.12. 2015	31.12. 2014
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym	50%	54%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	101%	86%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	50%	46%

W 2015r. poziom wskaźników zadłużenia nieco wzrósł w stosunku do 2014r, jednak utrzymuje się nadal na bardzo bezpiecznych poziomach.

Pomimo dynamicznego rozwoju bezpieczeństwo Spółki jest wysokie ponieważ:

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

Należy podkreślić fakt, iż przeważającą część zobowiązań stanowiły kredyty celowe (przeznaczone na realizację inwestycji oraz spłacane w końcowej fazie projektów) oraz pożyczki udziałowca (przedłużone do końca 2016r. stanowiące quasi kapitał Spółki).



W opinii Zarządu poziom zadłużenia ATAL S.A. należy uznać za stabilny i bezpieczny. Biorąc pod uwagę znaczną skalę planowanych nowych projektów przewiduje się wzrost poziomu zaangażowania Spółki w 2016r.

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności	31.12. 2015	31.12. 2014
Wskaźnik bieżący	2,34	3,08
Wskaźnik szybki	0,31	0,39

Wskaźnik płynności bieżącej ATAL S.A. na 31.12.2015r. utrzymuje się na bardzo wysokim i bezpiecznym poziomie. Poziom płynności szybkiej, ze względu na znaczną wartość zapasów, notuje stosunkowo niskie poziomy, co jest charakterystyczne dla branży. Choć na zapasy składają się głównie roboty w toku oraz gotowe mieszkania i ich upłynnienie w krótkim terminie może być trudne to należy mieć na względzie:

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

7. INFORMACJE DODATKOWE

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

Na dzień 31.12.2015 roku Spółka nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) żadnego postępowania dotyczącego zobowiązań ani wierzytelności Spółki, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.

Pozostałe informacje dodatkowe:

- W okresie 2015 roku Spółka nie odnotowała osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- W okresie 2015 roku Spółka nie nabywała udziałów (akcji) własnych.
- W okresie 2015 roku Spółka nie utworzyła / posiadała oddziałów (zakładów).
- W okresie 2015 roku Spółka nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

Czynniki i zdarzenia nietypowe:

W okresie 2015 roku nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem i Grupą Kapitałową

W okresie 2015 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

8. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI

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

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Sytuacja na rynkach finansowych w 2015 roku była umiarkowanie stabilna. Utrzymana została ostrożna polityka kredytowa instytucji finansowych zarówno w stosunku do deweloperów jak i nabywców mieszkań (rekomendacja S). Korzystnym czynnikiem było natomiast utrzymywanie stóp procentowych na historycznie niskich poziomach. W naszym przekonaniu wpływ sytuacji na rynkach finansowych w aspekcie realizacji planów ATAL S.A. powinien być jednak neutralny.

W zakresie finansowania działalności Spółka podpisała umowy kredytowe dotyczące kredytowania nowych inwestycji, pozyskała środki z emisji akcji co pozwala na płynne prowadzenie bieżących projektów oraz zabezpieczenie działalności na kolejne lata poprzez zakupy nowych gruntów.

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Spółka realizuje działalność w oparciu o środki własne, kredyty, obligacje oraz pożyczki właściciela. Spółka posiada zabezpieczenie finansowe prowadzonych obecnie inwestycji i nie przewiduje się problemów z uzyskaniem finansowania na kolejne inwestycje. Środki pozyskane z nowej emisji dodatkowo wzmocniły 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 ATAL S.A. i osób nadzorujących inwestycje. Spółka 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.

9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A.

Ogólna charakterystyka rynku budownictwa mieszkaniowego

Rynek nieruchomości w 2015 r. cechowała duża aktywność i stabilny poziom cen. Stale rosnąca podaż mieszkań, zwłaszcza na rynku pierwotnym, równoważona była dużym popytem, co nie dopuściło do większych wahań cen. Limity w rządowym programie „Mieszkanie dla Młodych” sprawiły, iż wielu deweloperów dostosowało swoją

nową ofertę do obowiązujących w programie stawek, co nie pozwoliło cenom nowych mieszkań istotnie wzrosnąć. Na aktywizację strony popytowej miały wpływ: poprawiająca się sytuacja na rynku pracy, bezpieczeństwo inwestowania na wczesnym etapie budowy dzięki wprowadzeniu rachunków powierniczych, niskie stopy procentowe i program wsparcia MdM, a także czynniki rodzące obawy o pogorszeniu się warunków zakupu w kolejnych latach: wzrost wymaganego wkładu własnego (15% od 2016 i 20% od 2017 roku) czy możliwy wzrost marż spowodowany wprowadzeniem podatku bankowego.

Według danych GUS budownictwo indywidualne, czyli głównie domy jednorodzinne budowane przez osoby fizyczne w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych stanowiło w latach 2010 – 2015 średnio ok. 54% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania. Udział budownictwa deweloperskiego oscylował w analizowanym okresie w granicach 40%. Popularne w latach 90. XX w. (do 1993 r. była to najliczniejsza grupa) mieszkania spółdzielcze stanowiły średnio w latach 2010-2015 około 2,5% i aktualnie są najmniej liczną grupą mieszkań oddawanych do użytkowania.

Podaż lokali mieszkalnych

Największy udział wśród oddanych do użytkowania mieszkań w 2015 r. stanowili inwestorzy indywidualni (54%). Grupa ta oddała do użytkowania 79 731 lokali mieszkalnych. Deweloperzy stanowią drugą grupę pod względem ilości oddanych mieszkań oddając do użytkowania w 2015 roku 62 448 mieszkań, co stanowi ok. 42% ogólnej liczby lokali (oddanych do użytkowania). Spółdzielnie mieszkaniowe oddały do użytkowania 2 052 lokali mieszkalnych. Według GUS pozostali inwestorzy (budownictwo społeczne czynszowe, komunalne i zakładowe) oddali do użytkowania w analizowanym okresie ogółem 3 479 mieszkań.

Według analiz i danych przedstawionych przez GUS, w roku 2015 oddano łącznie do użytkowania 147 710 mieszkań, tj. o 3,5% więcej w porównaniu do roku 2014. Jednocześnie w 2015 r. wydano 188 822 pozwoleń na budowę mieszkań, co oznacza ponad 20% wzrost w porównaniu do analogicznego okresu w 2014 r. Z danych GUS wynika, iż wzrosła także liczba rozpoczętych budów mieszkań do poziomu 168 403, tj. o 13,7%. Taka ilość wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych budów stanowią wyniki najlepsze od 2008 r.

Zgodnie z analizami deweloperskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych firmy doradczej REAS w sześciu głównych aglomeracjach Polski, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi w ostatnim kwartale 2015 r. do sprzedaży zostało wprowadzonych ok. 11,4 tys. mieszkań, a w całym roku 2015 do sprzedaży wprowadzonych zostało niespełna 52 tys. mieszkań.

Wg REAS, największą część lokali przeznaczonych do sprzedaży - 43% ofert - stanowią te, których budowa zakończy się w 2016 r, niewiele mniej bo 36% stanowią mieszkania z terminem oddania na 2017 r. W porównaniu do roku poprzedniego zmalała ilość gotowych, niesprzedanych mieszkań. Lokale oddane do użytku w roku 2015 i latach wcześniejszych stanowią obecnie 19% oferty.

Popyt na lokale mieszkalne

Rok 2015 był kolejnym z rzędu, w którym odnotowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań. Wg danych REAS liczba transakcji na analizowanych rynkach w porównaniu do poprzedniego kwartału wzrosła o ponad 9% i wyniosła w okresie od października do grudnia 2015 r. 14,4 tys. a w całym roku ukształtowała się na poziomie blisko 52 tys.

Doskonałe wyniki sprzedaży na rynku deweloperskim idą w parze z równie dobrymi wynikami ubiegłorocznej akcji kredytowej, która po bardzo dobrym ostatnim kwartale 2015 r. okazała się najlepszą od 2012 r.

Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie AMRON-SARFiN w roku 2015 banki udzieliły 181 tys. nowych kredytów mieszkaniowych, o łącznej wartości 39,3 mld zł, co daje wzrost ilościowy o 4,16% oraz 6,78 % wzrostu w ujęciu wartościowym w stosunku do roku poprzedniego.

Na tak dobre wyniki ubiegłorocznej akcji kredytowej miały głównie wpływ obawy klientów przed skutkami nałożenia na banki dodatkowych obciążeń, wprowadzenia tzw. „podatku bankowego”, wzrost wymaganego wkładu własnego do 15% wartości nabywanego mieszkania oraz zmiany w programie „Mieszkanie dla Młodych”.

Program rządowy Mieszkanie dla Młodych cieszy się od początku 2015 r. niesłabnącą popularnością, dodatkowo nowelizacja z września 2015 r. rozszerzająca program na rynek wtórny wywołała wzrost liczby wniosków o dofinansowanie wkładu własnego. W ostatnim kwartale 2015 r. liczba wniosków była wyższa w porównaniu do kwartału III o 132%.

Trendy na rynku mieszkaniowym

Utrzymywanie wielkości oferty i cen lokali mieszkalnych na stabilnym poziomie pozwala sądzić iż deweloperów czeka kolejny dobry rok. Jednakże czynniki powodujące zmiany w sektorze kredytów hipotecznych, mogą spowodować, iż nie będzie on tak dobry jak rekordowy rok 2015.

Czynniki, które wspierają popyt tj. dobra sytuacja rynku pracy, niskie stopy procentowe oraz wsparcie programu „Mieszkanie dla Młodych” są wciąż obecne. Dodatkowo wprowadzenie programu rządowego „500+” poprawi sytuację dochodową rodzin z dziećmi.

Z drugiej jednak strony wprowadzony podatek bankowy przełoży się na wzrost marż kredytów, podniesienie wysokości wkładu własnego do 15% wartości mieszkania może ograniczyć dostępność kredytów, co zapewne spowoduje spadek akcji kredytowej. Dodatkowo, dostępna pula środków w programie „Mieszkanie dla Młodych” może się wyczerpać już w II kwartale 2016 r.

Niepewność związana z polityką rządu oraz trudne do przewidzenia zmiany w gospodarce powodują, iż formułowanie kategoriycznych prognoz jest ryzykowne. Jednak, wg. REAS, w scenariuszu zakładającym, że polska gospodarka będzie funkcjonowała bez gwałtownych wstrząsów, można założyć iż sprzedaż w 2016 roku będzie nadal dobra, choć nie tak dobra jak w roku ubiegłym a podaż utrzyma się na poziomie podobnym do zeszłorocznego.

10. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A.

Strategia rozwoju ATAL S.A. zakłada ugruntowanie jej pozycji w czołówce największych deweloperów w Polsce. W tym celu Spółka zamierza:

- utrzymać pozycję wiodącego dewelopera mieszkaniowego na rynku krakowskim,
- nadal budować swoją pozycję na rynku warszawskim,
- nieznacznie zwiększyć udziału w rynku wrocławskim,
- utrzymać obecną pozycję na rynku katowickim i łódzkim,
- uruchomić projekty na nowych rynkach działalności – spółka zakupiła grunty w Gdańsku i Poznaniu.

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

W 2016 r. Spółka planuje uruchomienie 20 nowych projektów, które łącznie obejmą budowę ok. 2 900 mieszkań (ok. 138.000 m² PUM), w tym:

- 10 projektów na ok. 1 300 mieszkań w Krakowie,



- 3 projektów na ok. 400 mieszkań w Warszawie,
- 2 projektów na ok. 400 mieszkań w Gdańsku
- 3 projekty we Wrocławiu,
- po 1 projekcie w Łodzi i Poznaniu.

W dalszych planach Spółki jest realizacja kolejnych projektów. Posiadany przez ATAL S.A. zasób gruntów pozwala na uruchomienie w latach 2017-2018 14 nowych inwestycji o łącznym PUM: ok 200.000 m². Aktualnie trwają prace nad przygotowaniem inwestycji na nowo zakupionych gruntach.

Spółka aktywnie poszukuje również kolejnych gruntów pod zabezpieczenie inwestycji w przyszłości.

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.

W roku 2016 planuje się dalsze działania zmierzające do uproszczenia struktury Grupy kapitałowej, poprzez połączenie z ATAL S.A. spółki ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. oraz ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA, czego efektem będzie uzyskanie efektu synergii poprzez zmniejszenie łącznych kosztów funkcjonowania łączących się spółek, zwiększenie efektywności prowadzonej działalności oraz lepsze wykorzystanie zasobów łączących się spółek.

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

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

Spółka po dniu bilansowym wyemitowała w drodze oferty prywatnej:

- obligacje dwuletnie serii M o wartości 5 mln zł Obligacje są oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,5%, nie są zabezpieczone, objęte zostały przez spółkę zależną ATAL Spółka Akcyjna Spółka Jawna
- obligacje dwuletnie serii N o wartości 10 mln zł Obligacje są oprocentowane wg stałej stopy procentowej 3,5%, nie są zabezpieczone, objęte zostały przez spółkę Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o.

Po dniu bilansowym Spółka zaciągnęła nowe kredyty przeznaczone na finansowanie kolejnych inwestycji tj.:

- kredyt w wysokości 16 mln zł zaciągnięty w Banku PKO BP SA na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Krakowie pod nazwą „Wielicka Garden” Etap I
- kredyt w wysokości 34 mln zł zaciągnięty z mBank S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej we Wrocławiu pod nazwą „ATAL Towers” Etap II
- kredyt w wysokości 22,5 mln zł zaciągnięty z mBank S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanych w Krakowie pod nazwą „Lazurowy Park Bronowice” Etap I i II
- kredyt w wysokości 14 mln zł zaciągnięty z mBank S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Warszawie pod nazwą „Nowy Targówek” Etap I

Spółka w w/w okresie spłaciła przed terminem następujące kredyty:

- Spłata w dniu 14.01.2016 kwoty 14 mln zł z tytułu zobowiązania zaciągniętego w Banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Krakowie pod nazwą City Towers Czyżyny Etap II

- Spłaty: w dniu 31.01.2016 roku kwoty 2,7 mln zł oraz w dniu 03.02.2016 kwoty 5,3 mln zł, z tytułu zobowiązania zaciągniętego w Raiffeisen Polbank S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Łodzi pod nazwą Chojny Park Etap I

Ponadto Spółka kupiła w tym okresie czasu nowe grunty w Krakowie i Warszawie za łączną kwotę 53,9 mln zł.

12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zasady ładu korporacyjnego, stosowane w 2015 roku przez Spółkę zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Giełdy Nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 roku.

W 2015 roku nie znalazły zastosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego wynikające z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” ze względu na fakt, iż Spółka nie była dotychczas spółką notowaną na GPW. Intencją Zarządu Spółki jest trwale przestrzeganie większości zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, jednak w Prospekcie Emisyjnym Zarząd poinformował, że nie przewiduje przestrzegania niektórych zasad:

- 1) zasady I.12. Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, która wymaga m.in. zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej;
- 2) zasady IV.10. Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, która wymaga, aby Spółka zapewniła akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad; jednocześnie Emitent wskazuje, że zastosowanie znajdzie zasada II.1 pkt 9a), zgodnie z którą Emitent będzie zamieszczał na swojej stronie internetowej zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio.

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasad I.12 i IV.10 (wskazanych powyżej) – Zarząd zamierza prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w Spółce w początkowym jej okresie działania jako spółki publicznej, co nie wyklucza przyjęcia tych zasad w przyszłości:

- 3) zasady II.2. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, która wprowadza obowiązek funkcjonowania strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie II.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady II.2 – Zarząd wprowadzi stronę korporacyjną także w języku angielskim, jednak z uwagi na racjonalną politykę finansową Spółki (znaczne koszty tłumaczeń dokumentacji) nie wszystkie informacje wskazane przez zasadę II.2 będą na niej zamieszczane; Zarząd zamierza udostępnić na niej informacje podstawowe wskazane w zasadzie I.1 – podstawowe dokumenty korporacyjne, w szczególności statut i regulaminy organów spółki (część II zasada nr 1 punkt 1)), życiorysy zawodowe członków organów spółki (część II zasada nr 1 punkt 2)).



Od dnia 1 stycznia 2016 roku Spółka podlega zbiorowi zasad i rekomendacji wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r. Uchwałą Nr 26/1413/2015.

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

Spółka zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 pod adresem:
http://www.atal.pl/dla-inwestorow/lad_korporacyjny/dobre_praktyki.html

13. UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

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

14. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

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

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

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

15. WALNE ZGROMADZENIE

Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. 2013, poz. 1030 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

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



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

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

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji. Uchwały podejmowane są bezwzględnie większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki stanowią inaczej, co dotyczy także podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania członka Zarządu Spółki, bądź zawieszenia go w czynnościach na mocy art. 368 § 4 zdanie drugie Kodeksu spółek handlowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



wykonywanie przez Akcjonariuszy ich praw. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

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

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

W 2015 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. zwołane w sposób formalny (ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółki w dniu 08 sierpnia 2015 r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 22/2015 z dnia 05 sierpnia 2015 r.) obradowało w dniu 31 sierpnia 2015 r. w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek Zarządu Spółki w sprawie podjęcia uchwały dotyczącej min. połączenia Spółki ATAL S.A. (Spółka przejmująca) ze Spółką ATAL-Wysoka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz ze Spółką ATAL Spółka Akcyjna Construction Spółka Komandytowo-Akcyjna (spółki przejmowane), akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. odbyło się w 2015r. w terminie zgodnym z art. 395 Kodeksu spółek handlowych, a dokumentacja dotycząca sprawozdań finansowych za rok 2014 została złożona w sądzie rejestrowym w dniu 16.04.2015 r. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewniał sprawny przebieg obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia nie były odwoływane ani przerywane. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2014 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2015 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie pod adresem:

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

16. ZASADY ZMIANY STATUTU

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

17. ZARZĄD

Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

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



Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu.

Skład osobowy Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 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.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

18. RADA NADZORCZA

Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

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

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

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



- Marcin Ciołek - Członek Rady Nadzorczej.
- Po zakończeniu 2015r. nie nastąpiły zmiany Rady Nadzorczej.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie, uczestniczyli w niej Członkowie Zarządu. W 2015 r. Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia w siedzibie Spółki lub za pośrednictwem telekonferencji. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych, zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, Członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi, (iii) wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki – zapadały za zgodą większości Członków niezależnych Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w raporcie rocznym.

Komitety Rady Nadzorczej

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

Na dzień 31.12.2015 r. Komitet Audytu nie został powołany w Spółce.

19. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ

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

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

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



Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

W 2015 roku wartość wynagrodzeń wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób zarządzających Spółką oraz dla każdej z osób nadzorujących Spółkę przedstawiała się następująco:

WYNAGRODZENIA KLUCZOWYCH CZŁONKÓW KADRY KIEROWNICZEJ	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Wynagrodzenia Zarządu	96	96
- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu	96	96
- Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu	0	0
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	86	60
- Grzegorz Minczanowski	18	18
- Piotr Gawłowski	17	18
- Krzysztof Ciołek	17	18
- Wiesław Smaza	17	3
- Marcin Ciołek	17	3

W prezentowanych okresach dla żadnego z kluczowych członków kadry kierowniczej nie występowały świadczenia z tytułów takich jak: krótkoterminowe świadczenia pracownicze, świadczenia po okresie zatrudnienia, pozostałe świadczenia długoterminowe, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy czy też płatności w formie akcji.

Ponadto zostały wypłacone odsetki z tytułu udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji odpowiednio:

- Panu Zbigniewowi Juroszek w kwocie 1 205 tys. zł za rok 2015 i 177 tys. zł za rok 2014,
- Pani Urszuli Juroszek w kwocie 1 047 tys. zł za rok 2015.

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

ATAL S.A. 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 emitenta przez przejęcie.

Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2015 roku przedstawiał się następująco:

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

Pan Mateusz Juroszek nabył w 2015r. łącznie 52.746 akcji spółki serii E.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

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

ATAL S.A. 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 emitenta przez przejęcie.



Informacja o znanych emitentowi 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

ATAL S.A. nie posiada programów akcji pracowniczych.

20. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

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

ATAL S.A. 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 Spółki 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.

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

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

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

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

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



Przygotowane sprawozdania podlegają weryfikacji i zatwierdzeniu przez Zarząd Spółki. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Emitenta jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.

21. AUDYTOR

Badanie sprawozdania finansowego ATAL S.A. za 2015r. zostało przeprowadzone przez Grant Thornton Frąckowiak Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. na podstawie umowy z dnia 15.07.2015 roku.

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku wyniosło 18 tys. zł.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku wyniosło 32,2 tys. zł.

22. PODSUMOWANIE

ATAL S.A. jest jednym z największych mieszkaniowych deweloperów w Polsce, który działa na rynku krakowskim, wrocławskim, warszawskim, łódzkim oraz katowickim. Aktualnie Spółka przygotowuje inwestycje w kolejnych miastach: Gdańsku i Poznaniu.

Sprzedaż realizowana jest za pośrednictwem biur sprzedaży należących do Spółki. W 2015 r. liczba sprzedanych mieszkań wyniosła 1 690 wobec 1 093 w 2014 r., przy czym wzrosty sprzedaży dotyczyły każdej z pięciu lokalizacji.

Zrealizowane w okresie 2015r. i w okresach wcześniejszych osiedla świadczą o skuteczności i umiejętności sprawniej realizacji całego procesu inwestycyjnego od prac przygotowawczych, poprzez budowę do sprzedaży mieszkań. Spółka posiada niezbędne zasoby techniczne i kadrowe, zaplecze finansowe, wiedzę i doświadczenie pozwalają na realizację zróżnicowanych zadań inwestycyjnych.

W ocenie Zarządu wyniki finansowe ATAL S.A. w 2015 roku należy ocenić pozytywnie, zarówno w porównaniu do okresów poprzednich jak również w kontekście dalszych planów rozwoju. Do najważniejszych elementów, które należy uwypuklić w aspekcie analizy wyników I półrocza należą:

- utrzymująca się wysoka 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.

W opinii Zarządu wpływ otoczenia rynkowego na realizację planów ATAL S.A. w 2016 roku powinien być neutralny. Utrzymywanie wielkości oferty i cen lokali mieszkalnych na stabilnym poziomie pozwala sądzić, iż deweloperów czeka kolejny dobry rok pomimo zmian w sektorze kredytów hipotecznych.

Czynniki, które wspierają popyt to dobra sytuacja rynku pracy, niskie stopy procentowe oraz wsparcie programu „Mieszkanie dla Młodych”. Dodatkowo wprowadzenie programu rządowego „500+” poprawi sytuację dochodową rodzin z dziećmi.



Z drugiej jednak strony wprowadzony podatek bankowy przełoży się na wzrost marż kredytów, podniesienie wysokości wkładu własnego do 15% wartości mieszkania może nieco ograniczyć dostępność kredytów, co zapewne spowoduje spadek akcji kredytowej. Dodatkowo, dostępna pula środków w programie „Mieszkanie dla Młodych” może się wyczerpać już w I/II kwartale 2016 r.

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

23. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. W 2015 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności ATAL S.A. w 2015 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 21 marca 2016 roku.

Sporządzono: Cieszyn, dnia 18.03.2016r.

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

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