

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

ATAL S.A. Z SIEDZIBĄ W CIESZYNIE

Z OCENY 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

I. WPROWADZENIE

Działając na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 19 ust. 2 pkt 1)-3) Statutu Spółki Rada Nadzorcza dokonała oceny przedłożonych przez Zarząd następujących dokumentów:

1. Sprawozdania finansowego ATAL S.A. za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. obejmującego:
 - Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 r.,
 - Sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
 - Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Spółki za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
 - Sprawozdanie z przepływów pieniężnych Spółki za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
 - Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.
2. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy kapitałowej ATAL S.A. w 2017 roku obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A.
3. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. obejmującego:
 - Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 r.,
 - Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2017 r.
 - Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
 - Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
 - Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

II. OCENA 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

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem, oraz sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu niezależnego biegłego rewidenta – Pana Jana Letkiewicza (nr ewidencyjny 9530) działającego w imieniu Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, tj. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wpisanego pod numerem 3654 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce, z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2017 rok ATAL S.A. oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2017r. Grupy Kapitałowej ATAL S.A. oraz opinią Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A., powołanego przez Radę Nadzorczą w dniu 19.10.2017r.

Sprawozdanie finansowe Spółki oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A., za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r., są kolejnymi już sprawozdaniami sporządzonymi przez Spółkę zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Sprawozdanie finansowe Spółki oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A., zostały zweryfikowane przez niezależnego biegłego rewidenta, który stwierdził, że sprawozdania te we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017r. oraz wyniku finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych Spółki prowadzonych prawidłowo zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości,
- są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę i Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

Opinia o zbadanych sprawozdaniach finansowych nie zawiera zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza na tej podstawie oraz na podstawie opinii Komitetu Audytu stwierdza, że sprawozdanie finansowe Spółki oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Nadto Rada Nadzorcza stwierdza, że ww. dokumenty są zgodne z księgami rachunkowymi i stanem faktycznym.

Pozytywnie oceniając oraz stwierdzając zgodność sprawozdań z księgami i dokumentami Spółki oraz Grupy Kapitałowej oraz obowiązującymi przepisami prawa i stanem faktycznym, Rada Nadzorcza wnosi o zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie przedstawionego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2017 roku obejmującego sprawozdania z działalności ATAL S.A., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz wniosku Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku osiągniętego w roku obrotowym 2017.

III. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2017 ROKU

Po analizie sprawozdania finansowego Spółki, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok obrotowy 2017 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2017 roku, obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A., na podstawie zasięgniętej opinii Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

Powyższa ocena Rady, wynika w szczególności z analizy następujących informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym ATAL S.A. i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok obrotowy 2017, a także sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2017 roku obejmującym sprawozdanie z działalności ATAL S.A.:

- osiągniętego w minionym roku przyrostu przychodów Grupy Kapitałowej ATAL S.A. o ponad 70% w stosunku do roku poprzedniego, przy jednoczesnym
- utrzymaniu dyscypliny kosztowej,
- osiągnięciu satysfakcjonującego wzrostu wskaźników rentowności Grupy i wzrost zysku netto w stosunku do roku 2016 aż o 93%
- utrzymaniu wskaźników zadłużenia na bezpiecznym i stabilnym poziomie, spadek wskaźnika zadłużenia netto,
- utrzymaniu wskaźnika płynności bieżącej Grupy Kapitałowej ATAL S.A. na dzień 31.12.2017 r. na prawidłowym i bezpiecznym poziomie, co świadczy o płynności finansowej Grupy,

- dynamicznego i rekordowego dla Grupy wzrostu kontraktacji mieszkań w 2017r. (2787 podpisanych umów deweloperskich)
- zbudowanie zdywersyfikowanego „banku ziemi” pozwalającego na realizację przedsięwzięć deweloperskich w przyszłości.

Zarządzanie zasobami finansowymi ATAL S.A. w 2017 roku, podobnie jak w latach ubiegłych opierało się na efektywnym zapewnieniu finansowania działalności Grupy, w tym w szczególności zapewnieniu źródeł finansowania realizowanych projektów deweloperskich w postaci środków własnych, kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji, w tym obligacji skierowanych do podmiotów powiązanych. Również zainicjowana przez Zarząd zmiana Statutu Spółki uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 24.04.2017 r., w zakresie dopuszczenia możliwości przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w okresie najbliższych 3 lat od dnia zarejestrowania tej zmiany w rejestrze przedsiębiorców KRS tj. 17.05.2017 r., zasługuje na akceptację, gdyż pozwala na ewentualne przeprowadzenie przez Zarząd w sprzyjającym momencie emisji nowej serii akcji Spółki w ramach uproszczonej procedury, a tym samym pozyskanie dodatkowego źródła finansowania działalności Spółki.

Istotnym i zasługującym na aprobatę Rady, jest przy tym wypracowanie przez Spółkę systemu wdrożenia oraz dalszego monitorowania źródeł finansowania poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich, polegającego na monitorowaniu terminowości i celowości uruchomień transz kredytu lub skierowania środków pochodzących z emisji obligacji w powiązaniu z monitoringiem zwalnianych przez banków środków pieniężnych zdeponowanych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Nadto, wzięwszy pod uwagę dane dotyczące sprzedanych przez Spółkę mieszkań (zawartych umów deweloperskich) w roku 2017 na rynku trójmiejskim i poznańskim, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia decyzję organu zarządzającego Spółki z 2016 roku o rozszerzeniu jej działalności o te rynki, mieszczącą się w ramach ogólnej Strategii rozwoju Grupy Kapitałowej ATAL S.A., słusznie opartej na dywersyfikacji rynków działalności spółki poprzez obecność na 7 największych rynkach mieszkaniowych: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Katowicach, Poznaniu i Trójmieście. Pozwala to niewątpliwie Grupie na większą niezależność od: wahań koniunktury na poszczególnych rynkach, wzrostu cen gruntów czy przejściowych trudności z procedurami administracyjnymi związanymi z uzyskiwaniem decyzji i pozwoleń koniecznych do rozpoczęcia budowy.

Rada Nadzorcza uznaje również za trafne przyjęte oceny i założenia Zarządu, że Wrocław, Kraków, Warszawa i Trójmiasto są najsilniejszymi rynkami i tam sprzedaż będzie najwyższa. Największy zaś potencjał do wzrostu upatrywany jest w Katowicach i Trójmieście, a także na rynku łódzkim. Spółka w związku z tym chce utrzymać atrakcyjną ofertę mieszkaniową także na pozostałych swoich rynkach (Łódź, Katowice, Poznań).

W świetle powyższego Rada Nadzorcza wyraża pozytywną opinię na temat dokonanych przez Spółkę w roku 2017 transakcjach kupna gruntów, które powiększyły bank nieruchomości Spółki, na wszystkich rynkach na których Grupa jest obecna. Pozwoli to niewątpliwie na utrzymanie lub wzrost liczby projektów realizowanych przez Spółkę w latach kolejnych.

Wziąwszy pod uwagę ww. czynniki, tj. posiadane przez Spółki środki finansowe, bieżącą i planowaną strukturę finansowania i funkcjonujące procedury jej monitorowania oraz powiększany na bieżąco odpowiedni zasób gruntów, Rada Nadzorcza podziela w pełni opinię Zarządu, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada pełną zdolność do realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia również, decyzję Zarządu Spółki o przyjęciu uchwałą z dnia 21.03.2017r. (raport bieżący nr 9/2017) nowej Polityki dywidendowej Spółki, mającej zastosowanie począwszy od skonsolidowanego zysku netto za rok 2016, zakładającej zamiar rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd dywidendy w wysokości pomiędzy 70% a 100% skonsolidowanego zysku netto przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej, przy uwzględnieniu przez Zarząd między innymi następujących czynników dodatkowych: sytuacji rynkowej, gospodarczej i biznesowej Spółki, potrzeb inwestycyjnych Grupy Kapitałowej ATAL, sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej ATAL, koszt możliwości pozyskania finansowania, istniejące i przyszłe zobowiązania (w tym w szczególności ograniczenia prawne oraz zapisy umowne dotyczące nieprzekraczania określonego poziomu wskaźnika zadłużenia), optymalizacja struktury finansowania działalności Grupy Kapitałowej ATAL oraz dotychczasowy sposób realizacji tej Polityki przez Zarząd.

Zdaniem Rady Nadzorczej, przyjęty przez Zarząd Spółki kierunek zmian Polityki dywidendowej Spółki, zmierzających do wzrostu z roku na rok wypłacanej akcjonariuszom dywidendy, może przyczynić się do wzrostu atrakcyjności Spółki na rynku regulowanym, zwłaszcza wśród inwestorów długoterminowych, w związku z czym spotyka się z pozytywną oceną Rady Nadzorczej, której wyraz Rada Nadzorcza dała w uchwale z dnia 21.03.2017 r. zatwierdzającej przyjętą przez Zarząd nową Politykę Dywidendową Spółki.

Z aprobatą należy odnieść się też do zrealizowanych przez Zarząd Spółki w 2017 roku działań stanowiących kontynuację przyjętych zamierzeń uproszczenia struktury Grupy Kapitałowej i podniesienia efektywności działalności gospodarczej poprzez:

- nabycie w dniu 01.02.2017 r. przez Spółkę 100% udziałów o łącznej wartości 10 tys. zł w spółce ATAL SERVICES Sp. z o.o. (wcześniej Z.Juroszek – spółka była podmiotem z udziałem kluczowego kierownictwa ATAL S.A.)
- połączenie w dniu 31.05.2017 r. ATAL S.A. ze spółką zależną ATAL Sp. z o.o. (powstałej z przekształcenia w dniu 01 marca 2017 r. spółki ATAL S.A. Sp. J.).

Wreszcie, zasadnym wydaje się nawiązanie w niniejszym sprawozdaniu do zdarzenia mającego miejsce co prawda, już po zamknięciu przez Spółkę roku obrotowego 2017, jednakże przed sporządzeniem niniejszego sprawozdania, mianowicie powołania przez Radę Nadzorczą do organu zarządzającego Spółki nowego członka w osobie Pana Mateusza Bromboszcza, któremu powierzono funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych. W ocenie Rady Nadzorczej, wyodrębnienie w ramach struktury Zarządu funkcji członka odpowiedzialnego za zadania o charakterze administracyjno-prawnym i powierzenie jej Panu Mateuszowi Bromboszczowi, który na tym polu ma wieloletnie doświadczenie, zdobyte min. na pełnionym stanowisku prokurenta samoistnego w Spółce, przyczyni się do usprawnienia bieżącego funkcjonowania Zarządu i rozwoju Spółki.

IV. OCENA SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, SYTEMU ZARZADZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

Rada Nadzorcza, na podstawie aprobującej opinii Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, wyraża pozytywną ocenę działającego w Spółce w 2017 roku systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, w tym w szczególności w odniesieniu do procesu raportowania finansowego, sporządzania sprawozdań finansowych oraz działalności operacyjnej Spółki, w tym zwłaszcza wypracowane przez Grupę 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,
- Instrukcja inwentaryzacyjna,
- Instrukcje, zarządzenia i procedury wewnętrzne w zakresie systemów kontroli i akceptacji dokumentów księgowych,
- Regulamin Ochrony i Obiegu Informacji Poufnych zatwierdzony przez Zarząd.

V. OCENA SPOSOBU WYPEŁNIANIA PRZEZ SPÓŁKĘ OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH STOSOWANIA ŁADU KORPORACYJNEGO OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY ORAZ PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFOMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego określone są w Regulaminie Giełdy oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (j.t. Dz.U. 2014, poz. 133) obowiązującym do 30.04.2018 r. oraz w aktualnie obowiązującej nowej wersji tego Rozporządzenia z dnia 29.03.2018 r. (Dz. U. 2018, poz. 757), zawierającym min. informacje, które powinny być zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności emitenta w raporcie rocznym spółki. Natomiast zasady przekazywania raportów dotyczących stosowania zasad szczegółowych ładu korporacyjnego określone zostały Uchwałą Zarządu GPW nr 1309/2015 z 17 grudnia 2015 roku.

Spółka zamieściła w dniu 30 października 2017 r. na swojej stronie internetowej zaktualizowaną informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016, w tym w szczególności wynikającą z powołania w Spółce Komitetu Audytu pod następującym adresem:

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

O powyższym zdarzeniu Spółka przekazała również za pośrednictwem Elektronicznej Bazy Informacji (EBI) raport bieżący nr 2/2017, opublikowany również na stronie internetowej Spółki.

Za wyjątkiem dwóch zasad szczegółowych (I.Z.1.10 oraz I.Z.1.16) w 2017 r. Spółka stosowała wszystkie rekomendacje i zasady zawarte w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016.

Ponadto w ramach sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2017 roku, obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A., zostało zamieszczone jako wyodrębniona jego część – oświadczenie Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego wynikającego z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Z powyższych względów Rada Nadzorcza przyjmuje, że Spółka w sposób prawidłowy wywiązuje się z obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania ładu korporacyjnego określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

VI. OCENA RACJONALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ POLITYKI, O KTÓREJ MOWA W REKOMENDACJI I.R.2 DOBRYCH PRAKTYK SPÓŁEK NOTOWANYCH NA GPW 2016

W roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2017 r. Spółka nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej oraz żadnej innej o zbliżonym charakterze, o której mowa w rekomendacji I.R.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2017, w związku z czym Rada Nadzorcza nie przeprowadza oceny w tym zakresie.

Cieszyn, 09.05.2018 r.