

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
ATAL S.A. Z SIEDZIBĄ W CIESZYNIE
W 2018 ROKU

I. SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ I ORGANIZACJA W 2018 roku

Zasady organizacji i sposób działania Rady Nadzorczej ATAL S.A. określa Statut Spółki oraz Regulamin Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 14 ust. 3 Statutu Spółki członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Mandat członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej wspólnej kadencji wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Rady Nadzorczej. Każdy członek może zostać powołany na dalsze kadencje.

Zgodnie z § 14 ust. 1 Statutu Spółki Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, a od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków, w tym Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą spośród swych członków. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. W okresie od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Rada Nadzorcza ATAL S.A. działała w składzie:

1. Grzegorz Minczanowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
2. Krzysztof Ciołek – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
3. Piotr Gawłowski – Członek Rady Nadzorczej,
4. Wiesław Smaza – Członek Rady Nadzorczej,
5. Elżbieta Spyra – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, trzech członków Rady Nadzorczej miało status Członków Niezależnych w rozumieniu § 15 ust. 2 Statutu Spółki.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., w ramach Rady Nadzorczej funkcjonował Komitet Audytu, w składzie:

- Pan Grzegorz Minczanowski – Przewodniczący Komitetu Audytu (Członek Niezależny),
- Pani Elżbieta Spyra – (Członek Niezależny),
- Pan Wiesław Smaza.

Rada Nadzorcza wskazuje, że spośród ww. członków Komitetu Audytu:

- osobami spełniającymi kryteria niezależności (określone w art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym) są: Pani Elżbieta Spyra oraz Pan Grzegorz Minczanowski,
- osobą spełniającą warunek posiadania wiedzy lub umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Grzegorz Minczanowski,
- osobą spełniającą warunek posiadania wiedzy lub umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka jest Pan Wiesław Smaza.

Szczegółowy tryb działania i zakres zadań Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki określa Regulamin Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki.

II. POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ W ROKU 2018 ORAZ SPRAWY OBJĘTE PORZĄDKIEM TYCH OBRAD

W 2018 roku Rada Nadzorcza obradowała na posiedzeniach oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, tj. telekonferencji, określonych w § 6 ust. 3 pkt 3 Regulaminu Rady Nadzorczej. Wszystkie uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą zostały zaprotokołowane. Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były zwołane prawidłowo. W każdym posiedzeniu uczestniczyli wszyscy członkowie Rady. Rada wykonywała powierzone jej czynności kolegialnie. W posiedzeniach brał udział również Prezes Zarządu – Pan Zbigniew Juroszek oraz Główna Księgowa – Pani Aleksandra Michalska, którzy min. udzielali informacji odnośnie bieżącej działalności i sytuacji finansowej Spółki.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Rada Nadzorcza podjęła uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia treści oferty nabycia obligacji imiennych Spółki serii AG skierowanej do podmiotu powiązanego ze Spółką,
- powołania do składu Zarządu Spółki nowego członka – Pana Mateusza Bromboszcz i powierzenia mu funkcji Wiceprezesa Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych,
- ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia Wiceprezesa Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych,
- oceny sprawozdania finansowego ATAL S.A. za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.,
- oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.,
- oceny sprawozdania Zarządu z działalności ATAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w roku 2017,
- zaopiniowania wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonywania obowiązków w roku 2017,

- wniosku o udzielenie członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania obowiązków w roku 2017,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej w roku 2017,
- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w roku 2017,
- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny przedłożonego przez Zarząd sprawozdania z działalności ATAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w roku 2017, sprawozdania finansowego ATAL S.A. za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.,
- zaopiniowania wniosku Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku netto w roku 2017 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy,
- ustalenia porządku obrad oraz zaopiniowania projektów uchwał na Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATAL S.A. zwołane na dzień 06.06.2018 r.,
- zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej ATAL S.A. oraz przyjęcia jego tekstu jednolitego,
- zatwierdzenia treści oferty nabycia obligacji imiennych Spółki serii AI, skierowanej do podmiotu powiązanego ze Spółką,
- wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A.,
- zatwierdzenia treści oferty nabycia obligacji imiennych Spółki serii AJ skierowanej do podmiotu powiązanego ze Spółką,
- zatwierdzenia treści oferty nabycia obligacji imiennych Spółki serii AK skierowanej do podmiotu powiązanego ze Spółką,
- zatwierdzenia treści oferty nabycia obligacji imiennych Spółki serii AL skierowanej do podmiotu powiązanego ze Spółką,
- zatwierdzenia treści oferty nabycia obligacji imiennych Spółki serii AN skierowanej do podmiotu powiązanego ze Spółką,
- wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę nieruchomości położonej we Wrocławiu: przy ul. Pułaskiego składającej się z działki o numerze 30, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WR1K/00162878/8, we Wrocławiu przy ul. Świdnickiej, składającej się z działki o numerze 21 oraz 28/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WR1K/00092986/6 oraz WR1K/00095235/8, przy ul. Sienkiewicza, składającej się z działek o numerach 9/3, 9/4 oraz 9/5, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WR1K/00116618/1, WR1K/00038902/8, WR1K/00116617/4, oraz własności wszystkich posadowionych na tych nieruchomościach budynków, budowli i urządzeń na warunkach i według uznania Zarządu Spółki, albo pełnomocnika ustanowionego przez Zarząd Spółki,
- wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę nieruchomości położonej w Katowicach przy Al. Wojciecha Korfanteo, składającej się z działki o numerze 23/31, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00032394/3 oraz własności wszystkich posadowionych na tej nieruchomości budynków, budowli i urządzeń na warunkach i według uznania Zarządu Spółki, albo pełnomocnika ustanowionego przez Zarząd Spółki,
- wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę numer 1/15 mapa 50, położoną przy ul. Porcelanowej 8 w Katowicach, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00048400/4 wraz z prawem własności budynku

niemieszkalnego na niej posadowionego, na rzecz Star-Typ Sport Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach – za cenę i na warunkach według uznania Zarządu Spółki.

III. SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ W ROKU 2018

W 2018 roku Rada Nadzorcza ATAL S.A. działała zgodnie ze swoim Regulaminem, Statutem Spółki, przyjętymi do stosowania przez Spółkę zasadami ładu korporacyjnego określonymi w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” oraz obowiązującymi przepisami prawa. Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swoje prawa i obowiązki osobiście.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Rada Nadzorcza sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Członkowie Rady Nadzorczej, w szczególności jej Przewodniczący oraz Zastępca Przewodniczącego pozostawali w stałym kontakcie z członkami Zarządu Spółki oraz Głównym Księgowym, którzy na bieżąco przedstawiali Radzie pełne informacje o aktualnej sytuacji finansowej Spółki, sytuacji na rynku mieszkaniowym nieruchomości, w tym kwartalne informacje o szacunkowej ilości przekazywanych przez Spółkę mieszkań, planowanych transakcjach nabycia i zbycia gruntów, zamierzeniach inwestycyjnych oraz pozostałych wydarzeniach mogących mieć istotny wpływ na funkcjonowanie Spółki.

W dniu 01.03.2018 r. na wniosek Zarządu Spółki, Rada Nadzorcza powołała w jego skład, nowego członka Zarządu – wieloletniego pracownika i dotychczasowego prokurenta samoistnego Spółki, Pana Mateusza Bromboszcz, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Administracyjno-Prawnych.

Czynności nadzoru nad działaniami Zarządu, do których zobowiązana jest Rada były wykonywane terminowo i z należytą starannością, a proces decyzyjny w składzie Rady przebiegał sprawnie, co stanowi przejaw rzetelności i kompetencji członków Rady Nadzorczej. W wykonywaniu przez Radę Nadzorczą Spółki czynności nadzoru nad procesem sprawozdawczości finansowej w Spółce oraz nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej, działalności audytu wewnętrznego i procesem zarządzania ryzykiem, wspomagał w okresie sprawozdawczym zakończonym w dniu 31.12.2018 r. Komitet Audytu Rady Nadzorczej Spółki. W skład Komitetu powołanego na okres aktualnej kadencji Rady Nadzorczej, wchodzi jej członkowie, spełniający wszystkie kryteria ustawowe i dodatkowo zaznajomionych z organizacją rachunkowości w odniesieniu do procesu sprawozdawczości Spółki, w tym przyjętą w Spółce Polityką Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont, co gwarantuje płynne wykonywanie oddelegowanych mu obowiązków, wykonywanych dotychczas kolegalnie przez Radę Nadzorczą Spółki. Rada Nadzorcza pozostawała w stałej współpracy z Komitetem Audytu, w tym była przez niego informowana o wynikach badania ustawowego sprawozdań finansowych Spółki wraz z wyjaśnieniami jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania oraz odebrała od Komitetu Audytu rekomendację dotyczącą przedłużenia współpracy z dotychczasową firmą audytorską – Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu i zawarcia z tą firmą audytorską umowy o przeprowadzenie ustawowego badania sprawozdania finansowego ATAL S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ATAL S.A. i skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania

finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A., na okres jednego roku, która została przyjęta przez Radę Nadzorczą Spółki bez zastrzeżeń.

Z powyższych względów działalność Rady Nadzorczej w roku 2018 ocenić należy pozytywnie.

IV. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2018 ROKU

Po analizie sprawozdania finansowego Spółki, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok obrotowy 2018 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w roku 2018, 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 z analizy, w szczególności następujących danych ze sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w roku 2018, obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A.:

- wzrost przychodów o 22% w stosunku do roku poprzedniego (przekroczenie poziomu 1 mld zł przychodów za rok 2018)
- wzrost zysku operacyjnego, jak i zysku netto odpowiednio o 17 i 15% w stosunku do roku poprzedniego,
- utrzymujące się na satysfakcjonującym poziomie wskaźniki rentowności pomimo odnotowania ich niewielkiego spadku w stosunku do roku poprzedniego,
- zwiększenie o 2 pp poziomu finansowania majątku kapitałami własnymi (przyrost nominalny kapitału własnego w stosunku do roku ubiegłego wyniósł 9%),
- zwiększenie finansowania się zobowiązaniami długoterminowymi oraz obniżenie tym samym zobowiązań krótkoterminowych,
- obniżenie się wskaźników zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego,
- wzrost wskaźnika płynności w stosunku do roku poprzedniego, który otrzymuje się na bezpiecznym poziomie.

Podobnie jak w latach ubiegłych, Rada Nadzorcza wyraża aprobatę dla przyjętego przez Zarząd modelu zarządzania zasobami finansowymi opartego na efektywnym zapewnieniu finansowania działalności Grupy poprzez dywersyfikację źródeł finansowania realizowanych projektów deweloperskich, w postaci min. środków własnych, kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji, w tym obligacji skierowanych do podmiotów powiązanych. W szczególności pozytywnie należy ocenić odnotowany wzrost procentowego udziału środków własnych, jak również decyzję o emisji kolejnych serii obligacji, w tym skierowanych do

inwestorów zewnętrznych w ramach emisji prywatnych, stanowiących konkurencyjne źródło finansowania w stosunku do kredytów bankowych, zwłaszcza jeśli chodzi o koszty pozyskania tego źródła.

Rada Nadzorcza ocenia również że proces monitorowania źródeł finansowania poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich, polegający 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, realizowany był w 2018 roku w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. w sposób prawidłowy.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu Spółki, stanowiące kontynuację przyjętej kilka lat wcześniej strategii działalności Grupy Kapitałowej, polegające na wprowadzaniu nowych inwestycji do realizacji na rynku trójmiejskim oraz poznańskim, na którym w 2018 roku rozpoczęto realizację aż 6 projektów deweloperskich, o łącznej liczbie lokali 1168 jak również dążenie do rozbudowywania banku ziemi w tych miastach. Niewątpliwie działania polegające na utrzymywaniu dużego banku gruntów, kupionych po atrakcyjnych cenach, przy jednoczesnym zapewnieniu ich dywersyfikacji geograficznej, pomimo wzrostu kosztów realizacji inwestycji (odnotowanego również w Grupie Kapitałowej ATAL S.A), powinny pozwolić na utrzymanie wysokiego poziomu rentowności w najbliższych latach. Rada Nadzorcza podziela założenia Zarządu, że Wrocław, Kraków, Warszawa, Trójmiasto i Poznań są najsilniejszymi rynkami i tam sprzedaż będzie najwyższa. Największy zaś potencjał do wzrostu upatrywany jest w Katowicach (gdzie w 2018 roku rozpoczęto realizację 3 nowych projektów) Trójmieście, a także na rynku łódzkim.

W świetle powyższego Rada Nadzorcza wyraża pozytywną opinię na temat dokonanych przez Spółkę w roku 2018 r. transakcji kupna gruntów, które powiększyły bank nieruchomości Spółki, w szczególności w Poznaniu i Katowicach oraz aglomeracji śląskiej (nabycie gruntu w Gliwicach), co pozwoli niewątpliwie na utrzymanie wzrostu liczby projektów realizowanych przez Spółkę w roku 2019 i następnych.

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 prezentowaną od kilku lat ocenę Zarządu, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada pełną zdolność do realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

W kontekście dalszego rozwoju Spółki, pozytywnie należy ocenić również podjęte w 2018 roku zmiany strukturalne w jej Zarządzie, mianowicie powołanie do składu Zarządu 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, zgodnie z zeszłorocznymi przewidywaniami, przyczyniło się do usprawnienia bieżącego funkcjonowania Zarządu i rozwoju Spółki.

V. 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 2018 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.

VI. 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.

Za wyjątkiem dwóch zasad szczegółowych (I.Z.1.10 oraz I.Z.1.16) w 2018 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 2018 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.

VII. 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 2018 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.

Katowice, 06.05.2019 r.