



Sprawozdanie Zarządu z działalności

GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014 roku

Cieszyn, 29 września 2014r.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Grupę Kapitałową ATAL S.A. tworzy ATAL S.A. i jej spółki zależne wymienione w pkt. 2.

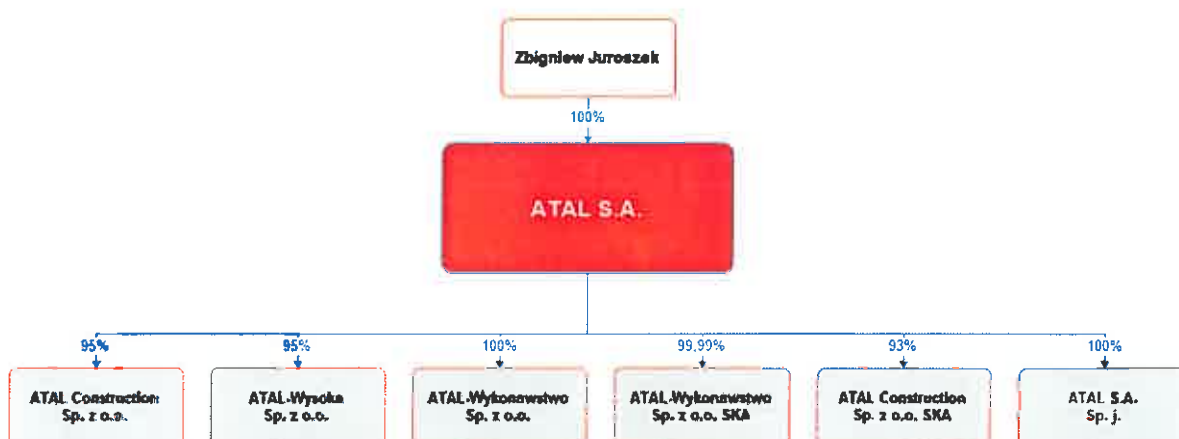
Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL jest ATAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Cieszynie, ul. Stawowa 27. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Grupa prowadzi działalność w branży deweloperskiej.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL

Strukturę Grupy Kapitałowej oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2014r. prezentuje poniższy schemat:



Na dzień 30.06.2014r. ATAL S.A. była jednostką dominującą wobec:

- ATAL Construction Sp. z o.o. (kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł opłacony w całości w gotówce, ATAL S.A. posiada 190 udziałów o łącznej wartości 950.000,- zł., pozostałe udziały posiada Pan Zbigniew Juroszek 4% i Pani Urszula Juroszek 1%),
- ATAL Wysoka Spółka z o.o. z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 250 000,00 zł opłacony w całości w gotówce, ATAL S.A. posiada 4 750 udziałów o łącznej wartości 237 500,- zł, pozostałe 250 udziałów, o wartości 12 500,- zł, posiada Pani Urszula Juroszek 5%).
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 5 000,00 zł opłacony w całości w gotówce, ATAL S.A. posiada 100 udziałów o łącznej wartości 5.000,- zł.).
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. Spółka Komandytowo Akcyjna z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 500 000,00 zł, ATAL S.A. posiada 93% udziału w zysku, pozostałe 7% posiadał Pan Zbigniew Juroszek),
- ATAL S.A. Construction Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (kapitał zakładowy: 50 000,00 zł opłacony w całości w gotówce, 50.000 akcji o wartości 1,-zł. posiada Pan Zbigniew Juroszek, komplementariusz ATAL S.A. wniósł tytułem wkładu na kapitał zakładowy gotówkę w wysokości 1.000,-zł.).
- ATAL Spółka Akcyjna Sp. j. z siedzibą w Cieszynie ul. Stawowa nr 27 (wkład wspólnika Atal S.A. 200 000,00 zł).

3. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Na dzień 30.06.2014r. Zarząd Spółki ATAL S.A. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu, który jest jednocześnie jedynym akcjonariuszem Spółki. Jako założyciel i właściciel firmy aktywnie zarządza i bierze pełną odpowiedzialność za strategiczne decyzje w zakresie jej działalności. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.
- Pan Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu, który nadzoruje wykonywanie decyzji zarządu oraz zapewnia bieżące funkcjonowanie spółki podczas nieobecności Prezesa. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany składu zarządu.

Dodatkowo, na dzień 30.06.2014r Spółkę mogli reprezentować prokurenci posiadający prokurę samoistną:

- Pani Urszula Juroszek - odpowiedzialna za sprawy kadrowe i gospodarcze spółki,
- Pani Agata Giebel Gałaman - odpowiedzialna za inwestycje realizowane w Łodzi,
- Pan Laurencjusz Krzystolik - odpowiedzialny za inwestycje realizowane w Krakowie,
- Pan Paweł Pała - odpowiedzialna za inwestycje realizowane we Wrocławiu,
- Pan Maciej Fijak - odpowiedzialny za sprawy finansowe spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany w prokurach.

Księgowość Spółki Atal S.A. oraz księgowość i konsolidacja Grupy Kapitałowej nadzorowana jest przez Panią Aleksandrę Michalską – główną księgową.

Na dzień 30.06.2014r. Skład Rady Nadzorczej Atal S.A. przedstawiał się następująco:

- Pan Grzegorz Minczanowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Krzysztof Ciolek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Piotr Gawłowski - Członek Rady Nadzorczej

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany Rady Nadzorczej.

Na dzień 30.06.2014r. Zarząd Spółki ATAL Construction Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu
- Pani Urszula Juroszek – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 30.06.2014r. Zarząd Spółki ATAL Wysoka Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Maciej Fijak - Prezes Zarządu.

Na dzień 30.06.2014r. Zarząd Spółki ATAL Wykonawstwo Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu

Spółka ATAL Wykonawstwo Spółka z o.o. jest komplementariuszem w spółce ATAL Wykonawstwo Spółka z o.o. Spółka Komandytowo Akcyjna.

Na dzień 30.06.2014r. Spółka ATAL SA Spółka Jawna reprezentowana była przez wspólnika ATAL S.A.

Na dzień 30.06.2014r. Spółka ATAL SA Construction Spółka Komandytowo Akcyjna reprezentowana była przez komplementariusza ATAL S.A.

4. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ ATAL W I PÓŁROCZU 2014 R.

Podstawowa działalność ATAL S.A., oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej związana jest z realizacją projektów deweloperskich i sprzedażą mieszkań (96% przychodów). Źródłem dodatkowych, stabilnych dochodów jest wynajem powierzchni magazynowo-biurowych (2%) oraz pozostałe przychody (2%).

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w I półroczu 2014r 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-Wysoka Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – spółka realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pn: „Ville Murano” w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem,
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA - spółka pełni funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A. (ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. - spółka pełni funkcje komplementariusza w ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA.),
- ATAL S.A. Sp. j. z siedzibą w Cieszynie – spółka jest właścicielem znaku towarowego ATAL,
- ATAL S.A. Construction SKA z siedzibą w Cieszynie (ATAL S.A. pełni funkcję komplementariusza) – spółka pełni funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL.

W okresie od 01.01.2014r do 30.06.2014r. nastąpiły następujące zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Atal S.A.:
- ATAL S.A. nabyła w drodze podwyższenia kapitału akcje w spółce ATAL S.A. Construction SKA w wyniku czego udział w jej kapitale wynosi obecnie 90% natomiast w zysku 93%.

- w dniu 30.05.2014 nastąpiło połączenie ATAL S.A. ze spółką SPV ATAL – INVEST Sp. z o.o. SKA. (połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów).

Powyższe zmiany miały na celu uporządkowanie struktury własnościowej w Grupie. Zmiany te będą kontynuowane w drugim półroczu i polegać będą na przejściu przez ATAL S.A. 100% kontroli nad podmiotami, w których udziały mniejszościowe posiada Pan Zbigniew Juroszek i Pani Urszula Juroszek.

Spółki pełniące role technicznych generalnych wykonawców (wewnątrz Grupy Kapitałowej) zostały powołane ze względu na wymagania banków finansujących, które preferują rozliczenia inwestycji w oparciu o faktury wystawiane przez generalnych wykonawców. Powołanie takiej spółki pozwala na zwiększenie bezpieczeństwa finansowego Grupy poprzez możliwość podjęcia współpracy z większą ilością instytucji finansowych.

Działalność gospodarcza Grupy ATAL jest prowadzona w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL SA oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław, Katowice, – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,
- Kraków, Warszawa, Wrocław, Katowice, Łódź – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań realizowana przez ATAL S.A.,
- Wysoka (Gmina Kobierzyce) koło Wrocławia, gdzie realizowana jest inwestycja pod nazwą Ville Murano (ATAL-Wysoka Sp. z o.o.).

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 gdzie znajduje się Zarząd, służby księgowo, finansowe i kadry. Działalność ATAL Wysoka Spółka z o.o. ograniczona jest do wykonania zadania inwestycyjnego „Ville Murano” w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem.

Podstawowym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2014r. była sprzedaż mieszkań wraz z gruntem, która stanowiła ok. 96% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody wygenerowane były przez wynajmowane obiekty komercyjne we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej i ul. Krakowskiej) i Katowicach (przy ul. Porcelanowej) oraz inne usługi, w tym refakturowanie mediów.

Zatrudnienie w Grupie ATAL S.A. na dzień 30.06.2014r. wynosiło łącznie 152 pracowników, w tym:

- ATAL S.A. - 97
- ATAL Construction Sp. z o.o. – 17
- ATAL S.A. Construction SKA – 15
- ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA – 14
- ATAL Invest Sp. z o.o. – 8
- ATAL Wysoka Sp. z o.o. – 1

Projekty deweloperskie uruchomione w I półroczu 2014r:

WROCLAW:	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Stara Odra Residence Etap II	94	5 282

KRAKÓW:	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań
City Towers Czyżyny II Etap	181	10 500

KATOWICE:	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań
ATAL Francuska Park Etap II	248	15 612
ATAL Francuska Park Etap III	171	11 223

WARSZAWA:	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Nowe Bemowo	90	5180
Walewska 4 Apartamenty	43	2336

Projekty deweloperskie planowane do uruchomienia w II półroczu 2014r:

WROCLAW:	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Sikorskiego etap I	159	9000

WARSZAWA:	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Oaza Wilanów I Etap	91	7 000

KRAKÓW:	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Bagry Park I	233	14 240
Bronowice Residence IV	119	6 700
Bronowice Residence Domy	14	1 960

5. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI**odbiorcy usług**

Docelową grupą klientów dla mieszkań oferowanych przez Grupę ATAL są głównie odbiorcy indywidualni. Niewielka część mieszkań, traktowanych jako towar inwestycyjny nabywana jest przez firmy i instytucje.

Grupa realizuje sprzedaż za pośrednictwem własnych biur sprzedaży mieszkań, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do klienta, pozwala na szybkie reagowanie na aktualne oczekiwania i preferencje nabywców.

Preferowani są odbiorcy indywidualni i do nich głównie adresowana jest oferta Grupy ATAL. W 2013 roku główne przychody Grupy pochodziły ze sprzedaży mieszkań (domów) osobom prywatnym. Z tego powodu Grupa nie była uzależniona od określonej grupy odbiorców. W zakresie powierzchni komercyjnych istnieje znaczne rozproszenie najemców i wysoki procent powierzchni wynajętej.

W I półroczu 2014r. spółka sprzedała 570 mieszkań (podpisane umowy deweloperskie), z czego największy udział miała sprzedaż mieszkań w Krakowie (52%) i we Wrocławiu (28%). Udziały na pozostałych rynkach to odpowiednio 12% na rynku łódzki, 5% na rynku warszawskim (początek działalności) i 3% na rynku katowickim. Sprzedaż mieszkań w I półroczu 2014r. wzrosła o 79% względem ubiegłego roku, który był rekordowy w historii Grupy ATAL – sprzedano wtedy łącznie 1301 mieszkań. Te wyniki ugruntowują pozycję spółki, zgodnie z przyjętą strategią, wśród najszybciej rozwijających się oraz największych deweloperów w Polsce.

dostawcy usług

Grupa koordynuje zakupy i zlecenia dla wszystkich realizowanych inwestycji za pośrednictwem generalnych wykonawców działających w ramach własnych struktur. Rozwiązanie takie pozwala na utrzymanie pełnej kontroli nad procesem inwestycji i zachowanie bezpieczeństwa. Rozliczenie inwestycji za pośrednictwem generalnego wykonawcy pozwoliło spółce na poprawę współpracy z bankami i możliwość poszerzenia możliwości współpracy, co jest istotne z punktu widzenia zabezpieczenia finansowego realizowanych inwestycji.

6. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I PÓŁROCZU 2014r.

W I półroczu 2014 roku Grupa ATAL zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów (ATAL S.A.):

Warszawa:

- ul. Kowalczyka, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2014r.
- ul. Wilanowska, transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2014r.
- ul. Narwik, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2014r.

Kraków:

- ul. Chełmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2014r.
- ul. Filtrowa, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2014r.
- ul. Bajeczna, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2014r.

Łączna kwota netto transakcji zakupów gruntów wyniosła w I półroczu 2014r. 101,12 mln zł.

Generalne wykonawstwo (na rzecz ATAL S.A.):

- Zlecenie nr 5 z dnia 07.01.2014r. do umowy u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawartej z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA dotyczące dokończenia budynku mieszkalnego wielorodzinnego we Wrocławiu przy ul. Dyrekcyjnej,
- Zlecenie nr 6 z dnia 07.01.2014r. do umowy u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawartej z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA dotyczące dokończenia budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Krakowie przy ul. Nadwiślańskiej,
- Zlecenie nr 7 z dnia 10.03.2014r. do umowy u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawartej z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA dotyczące dokończenia budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Krakowie przy ul. Marii Dąbrowskiej,
- Zlecenie nr 8 z dnia 28.03.2014r. do umowy u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawartej z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA dotyczące budowy zespołu 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Krakowie przy ul. Chełmońskiego,
- Zlecenie nr 9 z dnia 05.05.2014r. do umowy u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawartej z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA dotyczące budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Warszawie przy ul. Walewskiej,
- Zlecenie nr 10 z dnia 05.05.2014r. do umowy u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawartej z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA dotyczące budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Warszawie przy ul. Narwik,

Emisje Obligacji (ATAL S.A.):

- 1/ W dniu 24.02.2014r. ATAL S.A. wyemitowała 2 letnie obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,-zł., które zostały w całości objęte przez podmiot z Grupy ATAL, obligacje niezabezpieczone, środki uzyskane z emisji przeznaczone zostały na zakup gruntów pod nowe inwestycje.
- 2/ W dniu 07.03.2014r. ATAL S.A. wyemitowała 2 letnie obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 5.500.000,-zł., które zostały w całości objęte przez podmiot z Grupy ATAL, obligacje niezabezpieczone, środki uzyskane z emisji przeznaczone zostały na zakup gruntów pod nowe inwestycje.

3/ W dniu 18.06.2014r. ATAL S.A. wyemitowała 2 letnie obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,-zł., które zostały w całości objęte przez inwestorów instytucjonalnych, obligacje niezabezpieczone, środki uzyskane z emisji przeznaczone zostały na zakup gruntów pod nowe inwestycje.

Inne:

W dniu 27.06.2014r. ATAL SA zawarła z Raiffeisen Investment Polska Sp. z o.o. oraz Raiffeisen Bank Polska S.A. zawarła umowę w sprawie przeprowadzenia publicznej oferty akcji.

7. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH/SPŁACONYCH KREDYTACH I POŻYCZKACH

W I półroczu 2014r. spółka ATAL S.A. zawarła następujące kredyty na finansowanie nowych inwestycji:

Bank PKO BP S.A.:

- kredyt w kwocie 20 mln zł. na finansowanie II etapu inwestycji „City Towers Czyżyny” w Krakowie, umowa z dnia 14.04.2014r.

mBank S.A.:

- kredyt w kwocie 20 mln zł. na finansowanie inwestycji „Dmowskiego 19” we Wrocławiu, umowa z dnia 10.01.2014r.
- kredyt w kwocie 15 mln zł. na finansowanie I etapu inwestycji „Stara Odra Residence” we Wrocławiu, umowa z dnia 10.01.2014r.
- kredyt w kwocie 7,5 mln zł. na finansowanie inwestycji „Walewska 4 Residence” w Warszawie, umowa z dnia 06.05.2014r.

ING Bank Śląski S.A.:

- umowa wieloproduktowa, obejmująca wcześniejsze zaangażowania (kredyt w rachunku bieżącym) w kwocie 29 mln zł. umowa z dnia 29.04.2014r.

Raiffeisen-Polbank S.A.:

- kredyt w kwocie 22 mln zł. na finansowanie I etapu inwestycji „Chojny Park” w Łodzi, umowa z dnia 24.02.2014r.
- kredyt obrotowy w kwocie 5 mln zł. na finansowanie bieżącej działalności, umowa z dnia 12.03.2014r.
- kredyt w kwocie 5 mln zł. na finansowanie zwrotu podatku VAT, umowa z dnia 09.04.2014r.

Pozostałe spółki w Grupie ATAL w 2013r. nie zaciągały nowych zobowiązań kredytowych.

Spółka ATAL-Wysoka Sp. z o.o. dokonała w I półroczu 2014r. spłat pożyczek wobec udziałowca w łącznej kwocie 10,15 mln zł.(kapitał). Łączne saldo kapitału pożyczek udzielonych przez udziałowców na dzień 30.06.2014r. wynosiło 2,15 mln zł.

Właściciel Pan Zbigniew Juroszek wyraził gotowość dalszego finansowania zarówno ATAL SA jak i innych podmiotów należących do Grupy ATAL w formie pożyczek. W dniu 26.03.2014r. przedłużony został termin spłaty wszystkich udzielonych pożyczek (w łącznej kwocie 35,3 mln zł) do dnia 31.12.2016r. Nie planuje się zmiany polityki w zakresie dalszego utrzymywania pożyczek i ich podporządkowywania spłatom kredytów bankowych.

W dniu 26.03 2014r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy spółki, podczas którego zostały powzięte (m.in.) następujące uchwały:

- Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.
- Uchwała w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy obejmujący okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL SA postanowiło, że zysk netto za 2013 rok w kwocie 21.322.683,86 zł został wyłączony od podziału i w całości przeznaczony na kapitał zapasowy.

8. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY

GŁÓWNE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	I półrocze 2013	I półrocze 2014
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	122 197 658	188 850 386
Koszty działalności operacyjnej	103 467 759	130 738 138
Zysk (strata) ze sprzedaży	18 729 900	58 112 248
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 423 701	55 980 921
Przychody finansowe	334 082	704 822
Koszty finansowe	2 785 175	2 190 727
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	14 972 607	54 495 016
Odpis ujemnej wartości firmy	3 938 147	6 969
Zysk (strata) brutto	18 910 755	54 501 985
Podatek dochodowy	2 772 017	9 083 172
Zyski (straty) mniejszości	234 031	429 690
Zysk (strata) netto	15 904 707	44 989 123

Choć Grupę Kapitałową ATAL tworzyło na 30.06.2014r. 7 podmiotów to spółką dominującą jest ATAL S.A. i jej wyniki mają decydujący wpływ na wielkości prezentowane w wynikach skonsolidowanych.

Osiągnięte w I półroczu 2014r wyniki finansowe Grupy są potwierdzeniem, iż intensywna realizacja projektów budowlanych w latach wcześniejszych (szczególnie wzrost ilości realizowanych projektów w latach 2011-2012) pozwoliła na stały i przewidywalny wzrost wartości przychodów i wypracowanego zysku.

Grupa osiągnęła zarówno wyższe obroty jak i wynik finansowy w stosunku do okresów wcześniejszych. Dalsze utrzymanie wysokiego wyniku skonsolidowanego powinno nastąpić w okresie całego 2014r, kiedy kontynuowane będzie wydawanie lokali mieszkalnych (przychody), z których realizacją związane były zwiększone koszty (rozwój zaplecza budowlanego, sieci sprzedaży, programu wykończeni, itp.).

W I półroczu 2014r. spółka sprzedała 570 mieszkań (podpisane umowy deweloperskie), co daje średnią powyżej 95 umów miesięcznie. Największym udziałem sprzedaży dotyczył inwestycji znajdujących się w końcowej fazie realizacji oraz inwestycji zakończonych. Potwierdza to trwałą zmianę preferencji nabywców i warunków rynkowych.

Przychody netto ze sprzedaży (głównie wydania lokali) wzrosły i stanowiły 155% przychodów w analogicznym okresie roku ubiegłego. Sprzedaż mieszkań przebiegała zgodnie z planem i wynikała głównie z wydań dokonywanych na inwestycjach City Towers Czyżyny, Nadwiślańska 11, Bronowice Residence III Etap.

Koszty działalności operacyjnej wzrosły o 126% w wyniku czego dynamika wzrostu zysku na sprzedaży była w I półroczu 2014r. wyższa w stosunku do roku poprzedniego.

Poziom kosztów finansowych w I półroczu 2014r. stanowił 79% kosztów I półrocza 2013, co przy znacznie większym wzroście skali działalności świadczy o utrzymywaniu dyscypliny finansowej. Spółka finansuje nowe inwestycje głównie kredytami celowymi. Znaczna część kredytów celowych zostaje spłacana przedterminowo w przypadku uzyskiwania wpływów zaliczek ze sprzedaży mieszkań w terminach wcześniejszych od planowanych. W związku z dobrym poziomem sprzedaży w okresie I półrocza 2014r. Zarząd podjął decyzję o przedterminowej spłacie kredytów zaciągniętych na finansowanie inwestycji: City Towers Czyżyny, Nadwiślańska 11, Bronowice Residence III Etap, Dyrekcyjna 33 a także kredytu obrotowego w Banku Silesia.

Zakupy nowych gruntów finansowane są w pierwszej kolejności ze środków własnych. Dodatkowo na ten cel spółka wyemitowała w 2013r obligacje korporacyjne, które są notowane na rynku Catalyst. W I półroczu 2014r. została na ten cel przeprowadzona emisja obligacji, które zostały objęte przez podmiot z Grupy ATAL.

Sytuację finansową Grupy ATAL na koniec I półrocza 2014r. należy ocenić korzystnie. Planowo zrealizowano przyjęte założenia na poszczególnych projektach. W I półroczu 2014r. zakończono realizację następujących osiedli:

- City Towers Czyżyny,
- Nadwiślańska 11,

- Bronowice Residence III Etap,
- ATAL Marina Apartamenty,
- Dyrekcyjna 33.

Zarówno sprzedaż mieszkań jak i wpływy środków ze sprzedaży (zaliczki) były na poziomie wyższym niż w roku poprzednim.

Uzyskane rentowności na poszczególnych etapach skonsolidowanego rachunku zysków i strat przedstawiają się następująco:

Rentowność:	I półrocze 2013	I półrocze 2014
- sprzedaży	15%	31%
- operacyjna	14%	30%
- netto	13%	24%

Zakończenie dużych projektów, na których notowana była wysoka sprzedaż i rozpoczęcie procesu wydawania mieszkań zaowocowało znaczący wzrost poziomów rentowności na wszystkich poziomach działalności.

Poziomy rentowności osiągnięte w I półroczu 2014r, należy ocenić pozytywnie. Świadczą o wysokim poziomie rozwoju firmy, efektywnym zarządzaniu i odporności na cykliczny charakter wyników.

Wpływ na wysokie poziomy rentowności miała również wpływ konsekwentnie prowadzona polityka zarządu w zakresie:

- stałego podnoszenia efektywności (skracania czasu cyklu budowlanego, stałego nadzoru nad kosztami) – wywiązywanie się z przyjętych terminów,
- dbałości o jakość wykonania – bardzo dobra jakość oferowanych mieszkań,
- starannego (i często długotrwałego) procesu wyboru i zakupu gruntów – dobra lokalizacja inwestycji,
- prowadzenia sprzedaży we własnych Biurach Sprzedaży Mieszkań, co pozwalana na szybkie reagowanie na potrzeby rynkowe, utrzymywanie wysokich standardów obsługi.

GLÓWNE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

Aktywa	31.12.2013	30.06.2014
Aktywa trwale	144 654 040	142 914 588
Wartości niematerialne i prawne	49 834 060	47 884 523
Wartość firmy	45 876 096	44 104 066
Inne wartości niematerialne i prawne	3 957 964	3 780 458
Rzeczowe aktywa trwale	5 893 460	5 965 246
Inwestycje długoterminowe	85 689 464	85 769 695
Nieruchomości	85 689 464	85 769 695
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 237 056	3 295 124
Aktywa obrotowe	611 942 180	612 514 320
Zapasy	526 771 462	566 753 751
Materiały	397 009	712 552
Półprodukty i produkty w toku	390 458 206	480 927 037
Produkty gotowe	123 809 201	81 345 037
Towary	9 045 380	1 471 029
Zaliczki na dostawy	3 061 666	2 298 096
Należności krótkoterminowe	8 011 122	8 483 108
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	76 766 062	36 238 751
Krótkoterminowe Rozliczenia międzyokresowe	375 534	968 511
AKTYWA RAZEM	756 596 220	755 428 908

W aktywach Grupy najwyższą pozycję stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach wyniósł na dzień 30.06.2014r. 75%. Takie relacje są charakterystyczne generalnie dla całej branży mieszkaniowej. W przypadku Grupy ATAL są one potwierdzeniem zwiększenia skali realizowanych projektów budowlanych. W okresie I półrocza spółka dokonała zakupów nowych gruntów jak też uruchomiła nowe projekty budowlane. Posiadanie wysokiego poziomu zapasów z jednej strony wiąże się z pewnym ryzykiem (popytowym, zmiany cen) jednak jest konieczne do prowadzenia działalności deweloperskiej. Spółka musi posiadać odpowiedni poziom oferty mieszkań do sprzedaży. Należy również zwrócić uwagę na fakt, iż mieszkania są zapasem bezpiecznym, który nie podlega znaczącej zmianie wartości (nie psuje się, nie podlega modzie), jest wręcz dobrem pożądanym. Grupa odnotowała w 2013r. znaczący wzrost sprzedaży (1301 sprzedanych mieszkań w stosunku do 784 w roku 2012). W I półroczu 2014r. sprzedaż również wzrosła w stosunku do I półrocza 2013r (570 w stosunku do 492). Zarząd przewiduje jeszcze możliwość dalszego wzrostu sprzedaży w kolejnych latach (20-30%) co zmitiguje ryzyko nadmiernego wzrostu poziomu zapasów, pogorszenia wskaźników rotacji i płynności.

Istotną pozycją w aktywach są również aktywa trwałe, których wartość na dzień 30.06.2014r. stanowiła 19% aktywów ogółem i składała się z następujących głównych wielkości:

- wartość nieruchomości magazynowo-biurowych (nieruchomości inwestycyjne) posiadanych przez spółkę, zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. A. Krajowej i przy ul. Krakowskiej oraz w Katowicach przy ul. Porcelanowej, które generują dochody z najmu (wartości potwierdzone operatami szacunkowymi).
- wartość firmy wynikająca z aportu wniesionego przez głównego akcjonariusza w związku z przekształceniem Przedsiębiorstwa ATAL w ATAL S.A. (potwierdzona wykonanym testem na utratę wartości).

GLÓWNE POZYCJE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

Pasywa	31.12.2013	30.06.2014
Kapitał (fundusz) własny	284 105 786	332 586 432
Kapitał (fundusz) podstawowy	161 073 000	161 073 050
Kapitał (fundusz) zapasowy	100 173 585	123 989 291
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	43 811
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 212 711	2 491 156
Zysk (strata) netto	25 071 913	44 989 123
Kapitał mniejszości	1 399 414	1 829 000
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	467 583 201	421 004 045
Rezerwy na zobowiązania	13 102 237	15 536 896
Zobowiązania długoterminowe	132 096 431	155 299 878
kredyty i pożyczki	95 366 832	89 004 536
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	36 487 383	66 092 002
inne zobowiązania finansowe	242 217	203 340
Zobowiązania krótkoterminowe	128 529 164	53 743 959
kredyty i pożyczki	96 838 076	24 319 911
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 601 817	2 726 078
inne zobowiązania finansowe	370 464	294 838
z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	24 031 114	21 381 004
z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 472 789	4 769 220
inne	4 575	6 828
Fundusze specjalne	210 329	246 080
Rozliczenia międzyokresowe	193 855 368	196 423 312
PASYWA RAZEM	756 596 220	755 428 908

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 44% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa Grupy (Grupa ATAL posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe (głównie kredyty bankowe, pożyczki właściciela i obligacje), które stanowią 21% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 7% pasywów, w tym kredyty bankowe, obligacje oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Kapitał własny na 30.06.2014r. finansuje w całości aktywa trwałe oraz znaczną część aktywów obrotowych Grupy. Pozytywny efekt daje również wysoki poziom zobowiązań długoterminowych, które budują kapitał stały (w tym pożyczki właściciela).

W związku z przedterminowanymi spłatami kredytów obrotowych oraz brakiem wykorzystania kredytów w rachunkach bieżących na dzień 30.06.2014r. zmieniła się znacząco struktura finansowania Grupy ATAL – znacząco spadł poziom zobowiązań krótkoterminowych przy nieznacznym wzroście zobowiązań długoterminowych.

W 2014 roku nie została wypłacona dywidenda za rok 2013. Nie planuje się również wypłaty dywidendy z zysku za rok 2014. Wypracowany zysk przeznaczany jest w całości na budowę kapitałów własnych. Dodatkowo właściciel wspiera Grupę w razie potrzeby pożyczkami, których warunki pozwalają na potraktowanie ich jako dodatkowy quasi kapitał (termin ich spłaty jest podporządkowany spłatom kredytów bankowych i został przedłużony do dnia 31.12.2016r).

Realizacja polityki właściciela akumulacji zysków w 2014 roku pozwoliła na utrzymanie pozytywnej struktury finansowania majątku i buduje bardzo mocne fundamenty dla dalszego rozwoju działalności Grupy ATAL.

Płynność finansowa

	31.12.2013	30.06.2014
Wskaźnik płynności bieżącej	4,76	11,40
Wskaźnik płynności szybkiej	0,66	0,83

Wskaźniki płynności bieżącej Grupy ATAL S.A. na 30.06.2014r. jest na bardzo wysokim poziomie w stosunku do okresów poprzednich. Wynika to ze zmiany struktury finansowania polegającej na znacznym obniżeniu zobowiązań krótkoterminowych w wyniku przedterminowych, istotnych spłat kredytów obrotowych na finansowanie inwestycji przy jednoczesnym nieznacznym wzroście zobowiązań długoterminowych (nowa emisja obligacji).

Z uwagi na wysoki udział zapasów w strukturze majątku obrotowego, co jest charakterystyczne dla branży deweloperskiej, płynność szybka jest na niskim poziomie. Wartość wskaźnika płynności szybkiej na dzień 30.06.2014r. poprawiła się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego co wynikało z bardzo dobrej sprzedaży i wysokich wpłat od nabywców mieszkań.

9. INFORMACJE DOTATKOWE

- Na dzień 30.06.2014 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Grupy, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.
- W I półroczu 2014r. Grupa nie odnotowała ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- W I półroczu 2014r. Grupa nie nabywała udziałów (akcji) własnych.
- W I półroczu 2014r. Grupa nie utworzyła / posiadała oddziałów (zakładów).
- W I półroczu 2014r. Grupa nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.
- Zarówno Grupa kapitałowa ATAL jak i ATAL SA (podmiot dominujący) nie publikowały prognoz skonsolidowanych wyników finansowych na 2014r, które mogłyby skutkować powstaniem różnic pomiędzy wykazywanymi wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2014.

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

- w dniu 09.07.2014r. dokonano ostatecznej zapłaty za grunt, pod planowaną inwestycję w Łodzi
- w dniu 29.07.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję w Krakowie
- w dniu 28.08.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję w Krakowie
- w dniu 04.09.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję w Krakowie

W okresie od dnia 01.07.2014r. do dnia 29.09.2014r. Grupa ATAL S.A. przeznaczyła na zakupy nowych gruntów kwotę 30 mln zł. netto.

11. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Sytuacja na rynkach finansowych w I półroczu 2014r. była w miarę stabilna. Utrzymana została ostrożna polityka kredytowa instytucji finansowych zarówno w stosunku do deweloperów jak i nabywców mieszkań. Korzystnym czynnikiem było natomiast utrzymywanie historycznie niski stóp procentowych.

W naszym przekonaniu wpływ sytuacji na rynkach finansowych w aspekcie realizacji planów Grupy ATAL powinien być neutralny.

W zakresie finansowania działalności Grupa podpisała umowy kredytowe dotyczące kredytowania nowych inwestycji, jest dobrze postrzegana przez banki.

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Grupa realizuje działalność w oparciu o środki własne, kredyty oraz pożyczki właściciela. Grupa posiada zabezpieczenie finansowe prowadzonych obecnie inwestycji i nie przewiduje się problemów z uzyskaniem finansowania na kolejne inwestycje. Znaczące wsparcie właściciela dodatkowo wzmacnia 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 Grupy ATAL i osób nadzorujących inwestycje. Grupa 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.

12. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY ATAL

Strategia rozwoju Grupy zakłada ugruntowanie jej pozycji w pierwszej trójce największych deweloperów w Polsce. W tym celu Grupa ATAL zamierza zwiększyć swoje zaangażowanie na rynku warszawskim, gdzie z sukcesem zrealizowała inwestycję Atal Marina i przygotowywane są kolejne projekty. Ponadto spółka będzie

dążyła do wzmocnienia pozycji lidera w Krakowie, gdzie obok aktualnie oferowanych inwestycji przygotowywane są nowe projekty. Priorytetem będzie także ostrożne zwiększenie udziału w rynku wrocławskim a także w Łodzi. W Katowicach Grupa planuje stopniową realizację kolejnych etapów osiedla ATAL Francuska Park.

W ramach realizacji strategii w czerwcu 2014 ATAL S.A. wyemitowała emisję obligacji o wartości 30 mln zł., z których środki przeznaczone zostały na zakup gruntów pod nowe inwestycje w kluczowych dla Grupy miastach.

13. PODSUMOWANIE

Grupa ATAL jest obecna na polskim rynku od ponad 20 lat. Jednostką dominującą w Grupie jest ATAL S.A. Specjalizuje się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, biurowych i handlowo-magazynowych zlokalizowanych w obrębie największych miast w Polsce.

Grupa aktualnie prowadzi kilkanaście projektów inwestycyjnych w Krakowie, Katowicach, Łodzi, Wrocławiu oraz w Warszawie.

Zrealizowane w I półroczu 2014r. (i w okresach wcześniejszych) osiedla świadczą o skuteczności i umiejętności sprawniej realizacji całego procesu inwestycyjnego od prac przygotowawczych, poprzez budowę do sprzedaży mieszkań. Grupa posiada niezbędne zasoby techniczne i kadrowe, zaplecze finansowe, wiedzę i doświadczenie, które pozwalają na realizację zróżnicowanych zadań inwestycyjnych.

Działalność Grupy ATAL została doceniona przyznaniem w I półroczu 2014r. następujących nagród i wyróżnień:
1/ „Polski Herkules” przyznany przez redakcję magazynu Builder, wiodącego miesięcznika dla budownictwa i architektury w kraju. Wyróżnienie Polski Herkules przyznawane jest firmom oraz ich szefom za szczególne osiągnięcia i ugruntowaną pozycję w branży budowlanej. To nagroda dla osób, które swoją dotychczasową działalnością wywarły znaczący wpływ na rozwój polskiego budownictwa.

2/ "Gazeta Biznesu 2013" przyznana przez redakcję Pulsu Biznesu oraz wywiadownię gospodarczą Coface Poland. Kryterium, według którego przyznawana jest nagroda to odnotowanie stałego, wysokiego wzrostu przychodów w latach 2010 - 2012.

W ocenie Zarządu wyniki finansowe Grupy za półrocze 2014 rok należy ocenić pozytywnie, zarówno w kontekście porównania do okresów poprzednich jak również w kontekście dalszych planów rozwoju. Do najważniejszych elementów, które należy uwypuklić w aspekcie analizy wyników I półrocza 2014r. należą:

- 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 standardzie poszukiwanym na rynku i atrakcyjnych lokalizacjach, ze sprzedaży których generowane są nadwyżki cash flow.

Wyniki finansowe osiągnięte na przestrzeni I półrocza 2014r, były potwierdzeniem słuszności realizowanej przez zarząd Grupy strategii. Pozwoliły również na podjęcie istotnych decyzji dotyczących dalszego rozwoju spółki, szczególnie dotyczących zakupów nowych gruntów.

W opinii Zarządu wpływ otoczenia rynkowego na realizację planów Grupy ATAL powinien być neutralny. Ceny mieszkań ustabilizowały się a nowe projekty Atal S.A. zostały przygotowane w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku. W efekcie to Grupa ATAL często kreuje nowe niższe ceny na poszczególnych rynkach (oczywiście w odniesieniu do odpowiedniego standardu oferty). Nie widzimy również dużego problemu związanego z ograniczeniem liczby osób (nabywców mieszkań) spełniających kryteria zdolności kredytowej. Aktualny niski poziom stóp procentowych z jednej strony sprzyja podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu a z drugiej strony zakup mieszkania stał się alternatywą dla nisko oprocentowanych lokat bankowych i bezpieczną inwestycją.

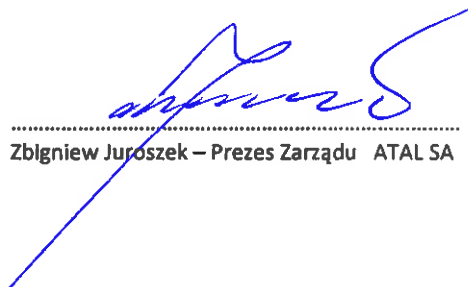
Również rosnąca konkurencja nie jest czynnikiem negatywnie postrzeganym przez zarząd. Spółka od lat działa na rynkach silnie konkurencyjnych i dzięki swojej marce, jakości i wiarygodności potrafiła powiększać swoje znaczenie na rynkach lokalnych.



14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Grupy Kapitałowej ATAL Spółka Akcyjna oświadcza, iż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

Sporządzono: Cieszyn, dnia 29.09.2014r.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Zbigniew Juroszek".

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