

I. Pismo Zarządu

Szanowni Obligatariusze,

Zarząd ATAL S.A. przekazuje skonsolidowany raport roczny podsumowujący działalność Grupy ATAL w roku obrotowym 2013.

Grupa ATAL jest obecna na polskim rynku od ponad 20 lat. Specjalizuje się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, biurowych i handlowo-magazynowych zlokalizowanych w obrębie największych miast w Polsce. Grupa aktualnie prowadzi 15 projektów inwestycyjnych w Krakowie, Katowicach, Łodzi, Wrocławiu oraz w Warszawie. Jednostką dominującą w Grupie jest ATAL S.A.

Zrealizowane w 2013r. i w okresach wcześniejszych osiedla świadczą o skuteczności i umiejętności sprawnego realizacji całego procesu inwestycyjnego od prac przygotowawczych, poprzez budowę do sprzedaży mieszkań. Grupa posiada niezbędne zasoby techniczne i kadrowe, zaplecze finansowe, wiedzę i doświadczenie pozwalające na realizację zróżnicowanych zadań inwestycyjnych.

Działalność Grupy ATAL została doceniona przyznaniem w 2013r. następujących nagród i wyróżnień:

- „Polski Herkules”
- "Gazeta Biznesu 2013"
- „Deweloper Roku 2013”.

W ocenie Zarządu wyniki finansowe Grupy za 2013 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 2013r. 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 dobrym standardzie i atrakcyjnych lokalizacjach, ze sprzedaży których generowane są nadwyżki cash flow.

Wyniki finansowe osiągnięte na przestrzeni 2013r, były potwierdzeniem słuszności realizowanej przez zarząd Grupy strategii. Pozwoliły również na podjęcie istotnych decyzji dotyczących dalszego rozwoju spółki, ze szczególnym uwzględnieniem zakupów nowych gruntów.

Strategia rozwoju Grupy na najbliższy rok obrotowy zakłada ugruntowanie 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. Ponadto spółka będzie dążyła do wzmocnienia pozycji lidera w Krakowie, gdzie aktualnie oferuje m.in. kompleksy mieszkaniowe Bronowice Residence, City Towers Czyżyny, Lindego Park Bronowice czy zlokalizowany w centrum miasta projekt Nadwiślańska 11. Priorytetem będzie także utrzymanie udziału w rynkach wrocławskim, gdzie w portfolio nieruchomości mieści się m.in. Dyrekcyjna 33 oraz Osiedle Mieszkańskie, a także w Łodzi, w której buduje kolejny etap inwestycji Nowe Polesie. W Katowicach z kolei firma realizuje osiedle ATAL Francuska Park, gdzie docelowo powstanie 655 mieszkań.

W ramach realizacji strategii w grudniu 2013 obligacje ATAL S.A. o wartości ponad 25 mln zadebiutowały na rynku Catalyst w alternatywnym systemie obrotu BondSpot. Środki uzyskane z emisji spółka przeznacza na zakup gruntów pod nowe inwestycje w kluczowych dla firmy miastach.



W planach spółki są kolejne projekty. Ruszyły prace budowlane we Wrocławiu przy ul. Na Polance (Stara Odra Residence) oraz ul. Dmowskiego 19, a także w Łodzi przy ul. Rolniczej. W trakcie przygotowania są warszawskie osiedla – drugi etap Atal Marina , nowe projekty przy ul. Walewskiej oraz przy ul. Narwik oraz przy u. Wilanowskiej, a także krakowskie inwestycje – kontynuacja City Towers Czyżyny oraz Bronowice Residence, a także obiekty mieszkaniowe Bagry Park przy ul. Lipskiej.

Trwają również prace nad przygotowaniem inwestycji na nowo zakupionych gruntach.

Spółka będzie nadal aktywnie poszukiwać gruntów pod zabezpieczenie nowych inwestycji w przyszłości. W celu zabezpieczenia finansowania zakupów nowych terenów spółka planuje w 2014r. kolejną emisję obligacji.

Ponadto Grupa będzie rozwijać program wykończenia wnętrz ATAL Design, z którego mogą skorzystać nabywcy mieszkań z oferty dewelopera. W 2013 roku na opcję wykończenia „pod klucz” zdecydowało się 60% klientów firmy.

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

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

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

Na koniec pragniemy serdecznie podziękować za okazane zaufanie i zapewnić, że wyniki finansowe osiągnięte w roku 2014 będą bardzo dobre.

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27
tel. 033 857 59 01, fax 033 857 59 02
NIP: 5482487278

-1-

ATAL S.A.
PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Juroszek

Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu ATAL SA

ATAL S.A.
WICEPREZES ZARZĄDU
Mateusz Juroszek

Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu



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

WYBRANE DANE FINANSOWE SKONSOLIDOWANE	Dane w zł.		Dane w eur	
	za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	za okres od 01.01.2013 do 31.12.201	za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	za okres od 01.01.2013 do 31.12.201
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	248 178 206	279 819 465	59 463 822	66 449 647
Zmiana stanu produktów	73 756 912	45 741 525	17 672 252	10 862 390
Zysk (strata) ze sprzedaży	34 498 014	36 628 937	8 265 769	8 698 394
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 922 580	32 687 510	7 888 293	7 762 410
Zysk (strata) brutto	31 046 464	29 553 836	7 438 773	7 018 246
Zysk (strata) netto	23 901 304	25 071 913	5 726 784	5 953 910
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-54 598 196	59 442 407	-13 081 799	14 115 984
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-452 480	839 982	-108 415	199 473
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	28 678 186	10 861 165	6 871 331	2 579 237
Przepływy pieniężne netto razem	5 622 508	76 766 062	1 347 160	18 229 889
Aktywa razem	567 449 339	756 596 220	138 801 756	182 435 431
Kapitał własny	259 145 603	284 105 786	63 388 680	68 505 446
Kapitał zakładowy	161 073 000	161 073 000	39 399 491	38 838 976
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	308 149 539	467 583 201	75 375 358	112 746 721
Zobowiązania długoterminowe	86 245 783	132 096 431	21 096 273	31 851 956
Zobowiązania krótkoterminowe	139 946 499	128 529 164	34 231 813	30 991 793

Zasady przeliczenia na walutę EURO:

1. Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, który dla 2013 roku wyniósł 4,2110 Zł/EURO, a dla 2012 roku wyniósł 4,1736 Zł/EURO,
2. Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy, który wyniósł: na 31.12.2013 roku 4,1472 Zł/EURO, na 31.12.2012 roku 4,0882 Zł/EURO,

ATAL S.A.

43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27
tel. 033 857 59 01, fax 033 857 59 02
NIP: 5482487278

-1-

ATAL S.A.
PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Juroszek

Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu ATAL SA

ATAL S.A.
WICEPREZES ZARZĄDU

Mateusz Juroszek

Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu



II. Oświadczenia Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2013 rok

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta, w tym obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy. Sprawozdanie Zarządu ATAL S.A. z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

ATAL S.A.
PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Juroszek

Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu ATAL SA

ATAL S.A.
43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27
tel. 033 857 59 01, fax 033 857 59 02
NIP: 5482487278
-1-

ATAL S.A.
WICEPREZES ZARZĄDU

Mateusz Juroszek

Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2013 rok.

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2013, został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa. Ponadto, oświadczamy, że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania za rok 2013, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

ATAL S.A.
PREZES ZARZĄDU

Zbigniew Juroszek

Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu ATAL SA

ATAL S.A.
43-400 Cieszyn, ul. Stawowa 27
tel. 033 857 59 01, fax 033 857 59 02
NIP: 5482487278
-1-

ATAL S.A.
WICEPREZES ZARZĄDU

Mateusz Juroszek

Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu