



ATAL Towers, Wrocław



# **SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2015 ROKU**

Cieszyn, 28 sierpnia 2015 r.

ATAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Cieszynie przy ul. Stawowej nr 27, Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej  
VIII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000262397  
NIP: 548-248-72-78, kapitał zakładowy 193.573.050,00 zł opłacony w całości



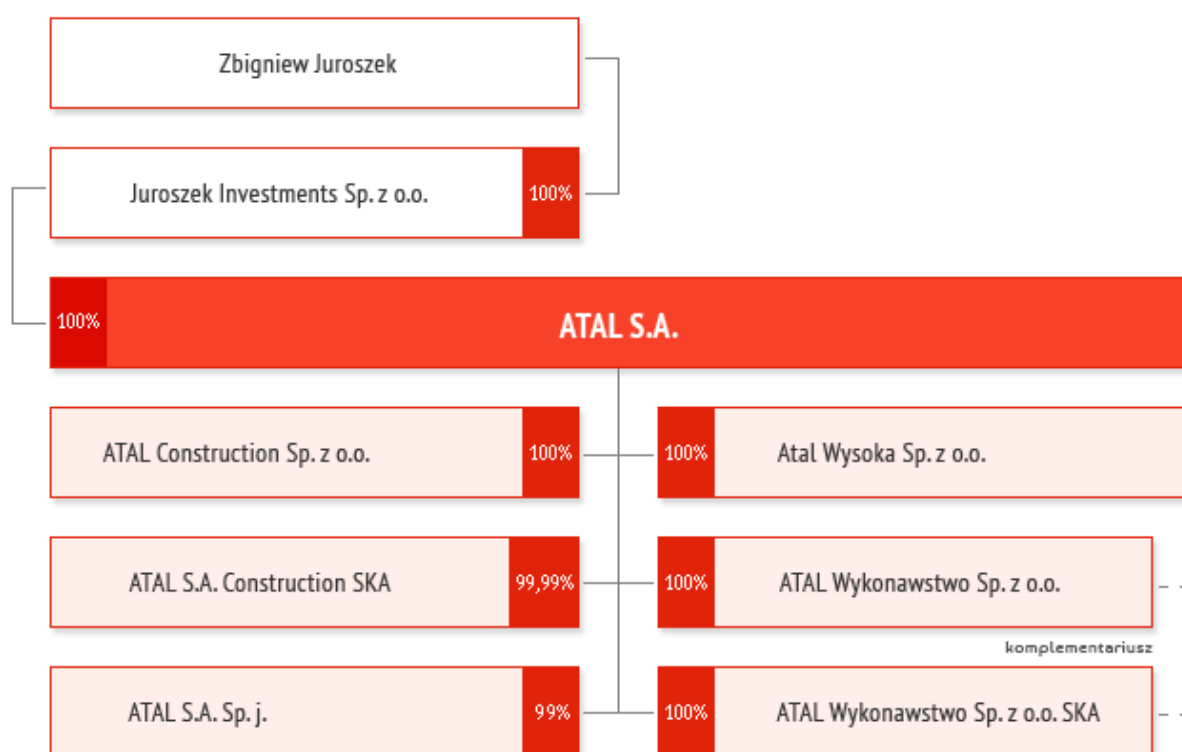
## WPROWADZENIE

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

### 1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Strukturę Grupy Kapitałowej oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2015r. prezentuje poniższy schemat:

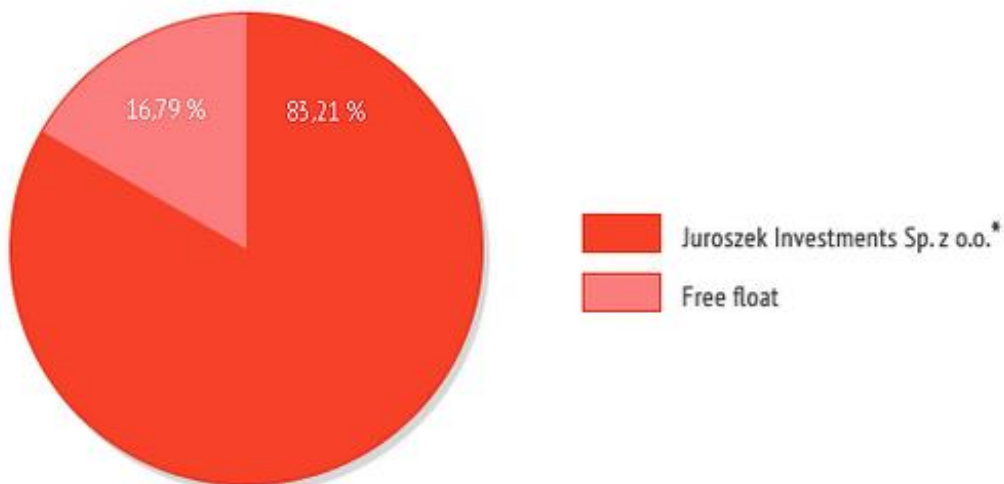


W I półroczu 2015 roku nastąpiły zmiany struktury kapitału jednostki dominującej w Grupie w stosunku do stanu na koniec 2014 roku wynikające z przeprowadzonego z sukcesem procesu IPO, którego przebieg przedstawiał się następująco:

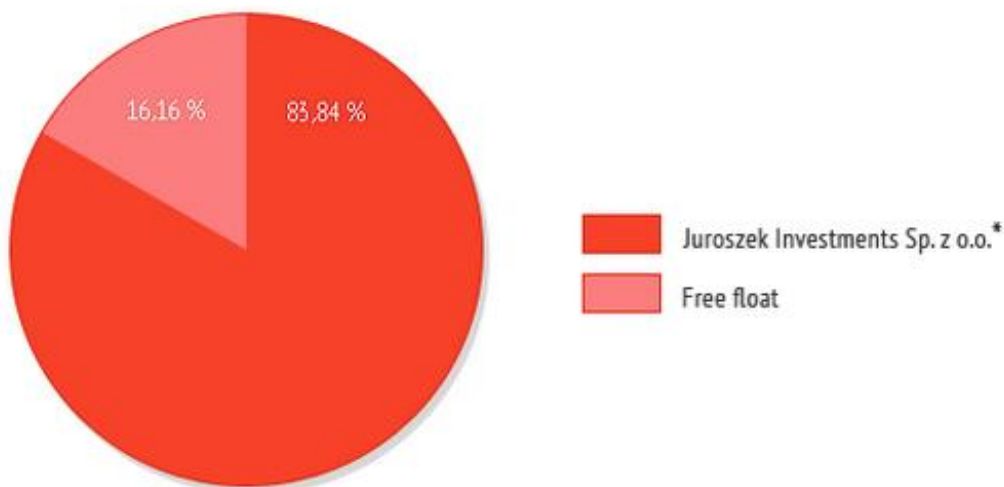
- w dniu 21.05.2015r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny Atal S.A.,
- w dniu 03.06.2015r. spółka zakończyła proces oferty i przydzieliła inwestorom 6.500.000 akcji serii E,
- w dniu 15.06.2015r. miał miejsce pierwszy dzień notowań PDA na rynku regulowanym GPW,
- w dniu 23.06.2015r.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

W wyniku emisji akcji serii E, skierowanych do nowych akcjonariuszy struktura akcjonariatu na dzień 30.06.2015r. 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.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30.06.2015r. wynosi 193 573 050,00 zł i dzieli 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.



## 2. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Na dzień 30.06.2015r. Zarząd Spółki ATAL S.A. działał w następującym składzie:

- Pan 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.
- Pan Mateusz Juroszek - Wiceprezes Zarządu, który odpowiada za planowanie strategii Grupy, zarządzanie działalnością na rynku warszawskim oraz nadzór nad działaniami z zakresu marketingu i PR. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.

Po zakończeniu I półrocza 2015r nie nastąpiły zmiany składu zarządu.

Dodatkowo, na dzień 30.06.2015r 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 prowadzona i nadzorowana jest przez Panią Aleksandrę Michalską – główną księgową.

Na dzień 30.06.2015r. Skład Rady Nadzorczej Atal S.A. przedstawiał się następująco:

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

Po zakończeniu I półrocza 2015r nie nastąpiły zmiany Rady Nadzorczej.

Na dzień 30.06.2015r. Zarząd Spółki ATAL Construction Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

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

Na dzień 30.06.2015r. Zarząd Spółki ATAL Wykonawstwo Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu

Na dzień 30.06.2015r. Zarząd Spółki ATAL Wysoka Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Maciej Fijak - Prezes Zarządu.

Na dzień 30.06.2015r. spółki ATAL S.A. Construction SKA oraz ATAL S.A. Spółka Jawna reprezentowane są przez ATAL S.A., występującego w charakterze komplementariusza lub wspólnika.

## 3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2015 R.

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

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w I półroczu 2015 roku obejmowała:

- ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie (Spółka dominująca w grupie) – budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- ATAL S.A. Construction SKA z siedzibą w Cieszynie (ATAL S.A. pełni funkcję komplementariusza) – spółka pełniła funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL



S.A. W I półroczu 2015r. spółka nie prowadziła działalności, przygotowywany jest proces połączenia spółki z Atal S.A.,

- 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 pełni funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL-Wysoka Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie (Spółka zależna) – spółka zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie pn: Ville Murano w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem. Ze względu na wypełnienie celu biznesowego w 2014r, działalność spółki w I półroczu 2015r. była stopniowo ograniczana, przygotowywany jest proces połączenia spółki z Atal S.A.,
- ATAL S.A. Sp. j. z siedzibą w Cieszynie – spółka jest właścicielem znaku towarowego ATAL.

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 zrealizowana została inwestycja pod nazwą Ville Murano (ATAL-Wysoka Sp. z o.o.), aktualnie trwa sprzedaż ostatnich domów.

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 księgowe, 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 okresie I półrocza 2015r. była sprzedaż mieszkań wraz z gruntem, która stanowiła ok. 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).

Sprzedaż mieszkań na podstawie umów deweloperskich w okresie I półrocza 2015r. przebiegała bardzo dobrze. Liczba sprzedanych mieszkań w poszczególnych miastach (na podstawie umów deweloperskich) przedstawiała się następująco:

Katowice	58
Łódź	103
Kraków	326
Wrocław	204
Warszawa	115
RAZEM	806

Okres pierwszego półrocza był najlepszym okresem w historii Grupy ATAL S.A., gdzie od stycznia do czerwca sprzedanych zostało 806 mieszkań. Jest to o 236 lokali więcej, niż w analogicznym czasie ubiegłego roku. Najwięcej umów podpisano w Krakowie – 326. Jednocześnie oferta dewelopera była na bieżąco uzupełniana o nowe projekty, w pierwszym półroczu 2015 roku do sprzedaży trafiło 8 nowych osiedli na terenie całej Polski.

Na koniec I półrocza 2015r. Grupa oferowała łącznie (na inwestycjach zakończonych i w realizacji) 1.748 lokali mieszkalnych, z czego:

w Katowicach	253
w Krakowie	370
w Łodzi	415
w Warszawie	350
we Wrocławiu	361



W przygotowaniu i realizacji są kolejne projekty, które w najbliższych miesiącach powiększą ofertę sprzedażową spółki.

W okresie I półrocza 2015 roku Grupa rozpoczęła realizację 8 nowych projektów:

w Krakowie:

- Bagry Park II Etap
- Bronowie Residence IVB
- Bronowice Residence V
- Masarska 8
- Lazurowy Park Bronowice I Etap

w Warszawie:

- Oaza Wilanów II Etap
- Atal Marina II Etap

w Łodzi:

- Chojny Park Etap II B

W okresie I półrocza 2015 roku Grupa zakończyła realizację i otrzymała pozwolenie na użytkowanie 1 inwestycji:

w Katowicach:

- Atal Francuska Park I Etap

W toku realizacji w I półroczu 2015 roku znajdowały się następujące projekty:

w Warszawie:

- Oaza Wilanów I Etap
- Walewska 4 Residence
- Nowe Bemowo

w Krakowie:

- Bagry Park I Etap
- City Towers Czyżyny II
- Bronowice Residence Domy

we Wrocławiu:

- Dmowskiego 19
- Stara Odra Residence I (pozwolenie na użytkowanie 23.07.2015)
- Stara Odra Residence II
- Atal Towers I Etap

w Łodzi:

- Chojny Park Etap I
- Chojny Park Etap II A

w Katowicach:

- Francuska Park II
- Francuska Park III.

Za swoją działalność ATAL otrzymał w okresie I półrocza 2015.r następujące nagrody i wyróżnienia:

- Diament Forbes 2015
- Gazeta Biznesu 2014
- Budowlana Firma Roku 2014 magazynu Builder
- dodatkowo Pan Prezes Zbigniew Juroszek otrzymał nagrodę "Osobowość w branży" od magazynu Builder.



#### 4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

##### odbiorcy usług

Docelową grupę klientów Grupy ATAL S.A. stanowią osoby fizyczne (klienci indywidualni). Jedynie 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 Grupa nie jest uzależniona od określonej grupy odbiorców. W ofercie ATAL dominują projekty obejmujące mieszkania o podwyższonym standardzie. Niewielka część oferty Grupy spełniała i spełnia wymogi programów rządowych (obecni „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 Grupa 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 rynku warszawskim.

Rynek katowicki Zarząd Grupy ocenia 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.

Rynek łódzki Zarząd Grupy uważa 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).

##### dostawcy usług i materiałów

Grupa 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 Grupy. Podobna zasada obowiązuje w przypadku zleceń na usługi.

Prowadzona przez Grupę 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 grupy i ograniczają się do wyboru firm oferujących działalność pomocniczą (spółki sprzątające, spółki wykonujące remonty).

#### 5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W OKRESIE I PÓŁROCZA 2015 R

W I półroczu 2015 roku Grupa 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 Podgórze, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2015r.



Łódź:

- grunt w dzielnicy Widzew, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2015r. (zakup od podmiotu zależnego).

Łączna kwota netto transakcji zakupów gruntów wyniosła w I półroczu 2015r. 70,57 mln zł. (wartość bez nabycia w ramach Grupy).

#### Wykonawcy:

1/ Umowa u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawarta z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA, w ramach której 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	25.06.2015	29.06.2017

#### Emisje Obligacji:

1/ W dniu 07.05.2015r. spółka wyemitowała obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 9.000.000,-zł., z terminem wykupu do 24 miesięcy, obligacje zostały objęte przez podmiot zależny ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA,

#### Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W okresie I półroczu 2015r. spółka ATAL S.A. zawarła następujące kredyty na finansowanie nowych inwestycji:

##### **Bank PKO BP:**

- kredyt w kwocie 39,0 mln zł. na finansowanie I Etapu inwestycji Bagry Park w Krakowie, umowa z dnia 31.03.2015r.
- kredyt w kwocie 29,0 mln zł. na finansowanie II Etapu inwestycji Atal Marina w Warszawie, umowa z dnia 22.06.2015r.
- kredyt w kwocie 20,0 mln zł. na finansowanie II Etapu inwestycji Oaza Wilanów w Warszawie, umowa z dnia 22.06.2015r.

##### **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.
- kredyt w kwocie 32,0 mln zł. na finansowanie I Etapu inwestycji Atal Towers we Wrocławiu, umowa z dnia 31.03.2015r.

ŚBS „Silesia”:

- kredyt w kwocie 16,0 mln zł. cele obrotowe, umowa z dnia 27.03.2015r.

Pozostałe spółki w Grupie ATAL S.A. w okresie I półroczu 2015r. nie zaciągały istotnych, nowych zobowiązań kredytowych.

Właściciel Pan Zbigniew Juroszek wyraża gotowość dalszego finansowania zarówno ATAL SA jak i innych podmiotów należących do Grupy ATAL S.A. w formie pożyczek. Termin spłaty wszystkich udzielonych pożyczek (w łącznej kwocie 35,3 mln zł) ustalony jest na dzień 31.12.2016r.



## 6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

### Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Dane w tys. zł	I poł. 2015	I poł. 2014	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	108 415	256 431	-57,7%
Zysk brutto ze sprzedaży	31 302	67 428	-53,6%
Koszty ogólnego zarządu	4 325	2 950	46,6%
Zysk operacyjny	22 518	59 104	-61,9%
Wskaźnik EBITDA/przychody ze sprzedaży	21%	23%	-8,6%
Zysk netto	17 254	49 089	-64,9%

Podstawowe przychody Grupy pochodziły ze sprzedaży mieszkań. W okresie I półrocza 2015r łącznie wydane zostały 304 mieszkania, z czego najwięcej mieszkań zostało wydanych Łodzi (113), następnie Wrocław (87), Katowice (62), Kraków (39) i Warszawa (3).

Stosunkowo niski poziom wydań w okresie I półrocza wynikał z cykliczności działalności deweloperskiej związanej z kilkunastomiesięcznym okresem budowy oraz specyfiką księgowania przychodów. W okresie I półrocza największa ilość wydań mieszkań dotyczyła projektu Nowe Polesie IIIB w Łodzi, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie w grudniu 2014r. W II kwartale 2015r. zakończony został II Etap inwestycji Francuska Park w Katowicach i rozpoczęły się wydania mieszkań, które będą kontynuowane w okresie II półrocza 2015r. Na pozostałych rynkach wydawane były mieszkania na projektach zakończonych, sprzedawane na bieżąco z oferty spółki.

W drugim półroczu 2015r. planuje się zakończenie następujących inwestycji i rozpoczęcie wydań mieszkań:

- Walewska Residence w Warszawie,
- Stara Odra Residence Etap I we Wrocławiu,
- Dmowskiego 19 we Wrocławiu,
- City Towers Czyżyny II Etap w Krakowie.
- Nowe Bemowo w Warszawie – planowane zakończenie budowy w IV kw. 2015 i rozpoczęcie procesu wydań.

### Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – aktywa

Dane w tys. zł	30.06.2015	31.12.2014	Zmiana
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>1 014 197</b>	<b>786 868</b>	<b>28,9%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>156 721</b>	<b>155 249</b>	<b>0,9%</b>
<b>Aktywa obrotowe w tym:</b>	<b>857 476</b>	<b>631 619</b>	<b>35,8%</b>
Zapasy	688 195	540 503	27,3%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	3 767	1 924	95,8%
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	10 720	15 122	-29,1%
Należności z tyt. podatku dochodowego	0	25	-100,0%
Pozostałe aktywa finansowe	181	181	0,0%
Śroki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	154 613	73 864	109,3%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	34 384	11 965	187,4%



### Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – pasywa

Dane w tys. zł	30.06.2015	31.12.2014	Zmiana
<b>Kapitał własny i zobowiązania ogółem</b>	<b>1 014 197</b>	<b>786 868</b>	<b>28,9%</b>
Kapitał podstawowy	193 573	161 073	20,2%
<b>Kapitał własny</b>	<b>586 036</b>	<b>429 355</b>	<b>36,5%</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>428 161</b>	<b>357 513</b>	<b>19,8%</b>
Zobowiązania długoterminowe	178 077	167 796	6,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	250 084	189 717	31,8%

Na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ATAL S.A. dominujący wpływ posiada ATAL S.A.

W aktywach Grupy najwyższą pozycję stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach wynosił na 30.06.2015r. 68%. Takie relacje są charakterystyczne generalnie dla całej branży mieszkaniowej. 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 Grupy są również aktywa trwałe, których wartość na 30.06.2015r. stanowiła 15% aktywów ogółem.

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 57,8% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa spółki (spółka posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe (głównie kredyty bankowe, obligacje i pożyczki właściciela), które stanowią 17,5% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 24,6% pasywów.

### Struktura Finansowania

Dane w tys. zł	30.06.2015	31.12.2014	Zmiana
Aktywa ogółem	1 014 197	786 868	28,9%
Kapitał własny	586 036	429 355	36,5%
Zobowiązania ogółem	428 161	357 513	19,8%
Zobowiązania długoterminowe	178 077	167 796	6,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	250 084	189 717	31,8%

Kapitał własny na 30.06.2015r. 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 tym pożyczki udzielone przez Pana Zbigniewa Juroszka).

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 Grupy ATAL S.A.



### Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia	30.06.2015	31.12.2014	Zmiana
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem wł.	58%	55%	5,9%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	73%	83%	-12,3%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	42%	45%	-7,1%

W okresie i półrocza 2015r. w porównaniu do roku poprzedniego nastąpiła poprawa wskaźników zadłużenia, co wynikało z:

- akumulacji zysków pozwalających na konsekwentny wzrost kapitałów własnych,
- racjonalną polityką finansową w zakresie wykorzystania kredytów bankowych,
- emisją dodatkowych akcji serii E (wzrost kapitału, pozyskanie środków pieniężnych).

Na uwypuklenie zasługuje jednak 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 Grupy).

W opinii zarządu poziom zadłużenia Grupy ATAL S.A. należy uznać za stabilny i bezpieczny. Biorąc pod uwagę znaczną skalę planowanych nowych projektów przewiduje się wzrost poziomu zaangażowania Grupy w kolejnych miesiącach.

### Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności	30.06.2015	31.12.2014	Zmiana
Wskaźnik bieżący	3,43	3,33	3,0%
Wskaźnik szybki	0,68	0,48	40,9%

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy ATAL S.A. na 30.06.2015r. 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

- Na dzień 30 czerwca 2015 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Grupy, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.
- W okresie I półrocza 2015 roku Grupa nie odnotowała ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- W okresie I półrocza 2015 roku Grupa nie nabywała udziałów (akcji) własnych.
- W okresie I półrocza 2015 roku Grupa nie utworzyła / posiadała oddziałów (zakładów).
- W okresie I półrocza 2015 roku Grupa nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

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

W dniu 05.08.2015r. zostało ogłoszone WZA (na dzień 31.08.2015r), w sprawie podjęcia uchwały dotyczącej połączenia spółki ATAL S.A. (spółka przejmująca) oraz spółek ATAL S.A. Construction Spółka komandytowo akcyjna oraz ATAL-Wysoka Sp. z o.o. (spółki przejmowane). Transakcja planowana była do realizacji w okresie I półrocza 2015r, jednak ze względu na proces IPO Zarząd zdecydował, iż połączenie zostanie zrealizowane w II



półroczu 2015r. Proces połączenia spółek został zainicjowany z uwagi na wypełnienie przez spółki przejmowane celów biznesowych, do jakich zostały powołane i zamiarem uproszczenia struktury Grupy.

## 9. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI

### Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Sytuacja na rynkach finansowych w okresie I półrocza 2015 była umiarkowanie stabilna. Utrzymana została ostrożna polityka kredytową 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 Grupy ATAL S.A. powinien być jednak neutralny.

W zakresie finansowania działalności Grupa 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. 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, obligacje oraz pożyczki właściciela. Grupa 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 Grupy ATAL S.A. 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.

## 10. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI

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

- budować swoją pozycję na rynku warszawskim,
- utrzymać pozycję wiodącego dewelopera mieszkaniowego na rynku krakowskim,
- nieznacznie zwiększyć udziału w rynku wrocławskim,
- utrzymać pozycję na rynku katowickim i łódzkim.

Grupa przygotowuje się obecnie do wejścia na nowy dla siebie rynek działalności – realizacja inwestycji na obszarze Trójmiasta.



Podstawowym celem działalności Grupy jest maksymalizacja jej wartości dla akcjonariuszy poprzez realizację projektów mieszkaniowych, zapewniających odpowiedni poziom wypracowanej marży. Grupa 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 planach Grupy jest realizacja kolejnych projektów. Posiadany przez Grupę zasób gruntów pozwala na uruchomienie w najbliższych 2-3 latach 26 nowych inwestycji. Aktualnie trwają prace nad przygotowaniem inwestycji na nowo zakupionych gruntach. Grupa 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.

Strategia Grupy przewiduje również dalsze prowadzenie części inwestycji za pośrednictwem technicznych generalnych wykonawców (ATAL Construction Sp. z o.o. oraz ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA).

## 11. PODSUMOWANIE

Podmiotem dominującym w Grupie jest ATAL S.A. Grupa jest obecna na polskim rynku od ponad 20 lat (w ramach podmiotów tworzących Grupę) i specjalizuje się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, biurowych i handlowo-magazynowych zlokalizowanych w obrębie największych miast w Polsce.

Grupa aktualnie prowadzi 22 projekty inwestycyjne w Krakowie, Katowicach, Łodzi, Wrocławiu oraz w Warszawie.

Zrealizowane w okresie I półrocza 2015r. 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.

Za swoją działalność ATAL otrzymał w okresie I półrocza 2015r. następujące nagrody i wyróżnienia:

- Diament Forbes 2015
- Gazeta Biznesu 2014
- Budowlana Firma Roku 2014 magazynu Builder
- dodatkowo Pan Prezes Zbigniew Juroszek otrzymał nagrodę "Osobowość w branży" od magazynu Builder.

W ocenie Zarządu wyniki finansowe Grupy za I półrocze 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 Grupy ATAL S.A. powinien być neutralny. Ceny mieszkań ustabilizowały się a nowe projekty realizowane przez Grupę zostały przygotowane w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku. Dzięki temu to Grupa ATAL S.A. 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. Grupa od lat działa na rynkach silnie konkurencyjnych i dzięki swojej marce, jakości i wiarygodności potrafiła powiększyć swoje znaczenie na rynkach lokalnych.

## **12. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU**

Niniejszym Zarząd ATAL Spółka Akcyjna oświadcza, iż kontynuacja działalności spółki i Grupy nie jest zagrożona.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w pierwszym półroczu 2015 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 28 sierpnia 2015 roku.

Sporządzono: Cieszyn, dnia 28.08.2015r.

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

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