

BUDUJEMY POWYŻEJ
OCZEKIWAŃ



**SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.
W 2017 ROKU**
obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A.

Cieszyn, 19 marca 2018 r.



Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. WPROWADZENIE | 3 |
| 2. PODSTAWOWE INFORMACJE O ATAL S.A. ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. | 3 |
| 3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2017 R. | 5 |
| 4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI | 11 |
| 5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2017 ROKU | 12 |
| 6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych)..... | 18 |
| 7. INFORMACJE DODATKOWE | 22 |
| 8. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI | 22 |
| 9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. | 30 |
| 10. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. | 31 |
| 11. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ... | 32 |
| 12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO | 33 |
| 13. UPRAWNIENIA KONTROLNE | 33 |
| 14. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI..... | 33 |
| 15. WALNE ZGROMADZENIE | 34 |
| 16. ZASADY ZMIANY STATUTU | 36 |
| 17. ZARZĄD | 36 |
| 18. RADA NADZORCZA..... | 37 |
| 19. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A. | 39 |
| 20. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW | 40 |
| 21. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM | 41 |
| 22. AUDYTOR | 42 |
| 23. PODSUMOWANIE | 42 |
| 24. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2017 ROKU | 43 |

1. WPROWADZENIE

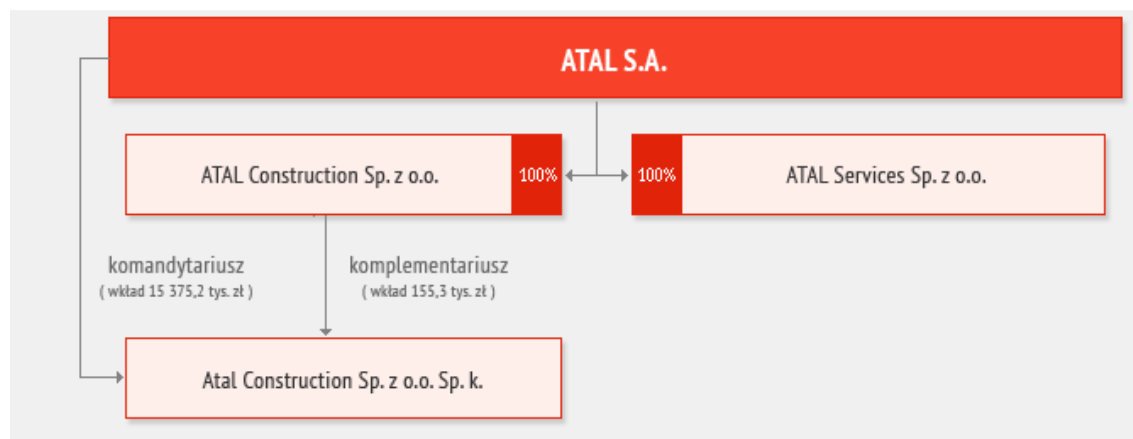
ATAL Spółka Akcyjna jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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 jest nieograniczony.

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O ATAL S.A. ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych od ATAL S.A. na dzień 31 grudnia 2017r. prezentuje poniższy schemat:



W 2017r. strukturę podmiotów powiązanych organizacyjnie tworzyły także:

- JP Construct Sp. z o.o. Sp.k. – usługi budowlane,
- ZI Invest Sp. z o.o. Sp.k - usługi budowlane,
- ATAL Sp. z o.o. (do 28.02.2017r. działająca jako ATAL S.A. Spółka jawna, która była odpowiedzialna za realizację działań służących budowie wartości marki ATAL– por.pkt.2 Sprawozdania Zarządu)

Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 31.12.2017r. wynosił 193.573.050,00 zł i dzielił 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.



Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2017r. przedstawiała się następująco:

| Akcjonariusze | Liczba akcji | Udział w kapitale (%) | Liczba głosów | Udział w głosach na WZA (%) |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Juroszek Investments Sp. z o.o.* | 32 214 610 | 83,21% | 33 714 610 | 83,84% |
| ALTUS TFI S.A. | 2 014 741 | 5,20% | 2 014 741 | 5,01% |
| Pozostali akcjonariusze | 4 485 259 | 11,59% | 4 485 259 | 11,15% |
| Ogółem: | 38 714 610 | 100% | 40 214 610 | 100% |

*Juroszek Investments Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, założyciel i Prezes ATAL S.A.

Polityka dywidendowa

Zarząd ATAL S.A. uchwałą z dn. 21.03.2017r. przekazanej Raportem bieżącym nr 9/2017 poinformował o zmianie Polityki Dywidendowej. Nowa Polityka Dywidendowa ma zastosowanie począwszy od skonsolidowanego zysku netto za rok 2016. Zarząd rekomendował WZA wypłatę dywidendy za 2016r, w wysokości 70% skonsolidowanego zysku netto przepisanej akcjonariuszom jednostki dominującej. W kolejnych latach Zarząd zamierza rekomendować wypłatę dywidendy w wysokości pomiędzy 70% a 100% skonsolidowanego zysku netto przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Dywidenda będzie wypłacana corocznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Przy ustalaniu wartości wypłacanej dywidendy, która będzie rekomendowana Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd Spółki, będą uwzględniane między innymi następujące czynniki dodatkowe: sytuacja rynkowa, gospodarcza i biznesowa Spółki, potrzeby inwestycyjne Grupy Kapitałowej ATAL, sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej ATAL, koszt oraz możliwość pozyskania finansowania, istniejące i przyszłe zobowiązania (w tym w szczególności ograniczenia prawne oraz zapisy umowne dotyczące nie przekraczania określonego poziomu wskaźnika zadłużenia), optymalizacja struktury finansowania działalności Grupy Kapitałowej ATAL. Polityka Dywidendowa w zakresie wypłaty dywidendy podlegała będzie okresowym przeglądom Zarządu, a ostateczna decyzja w zakresie szczegółowych warunków jej wypłaty oraz wysokości zostanie każdorazowo podjęta przez Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdzające sprawozdanie finansowe Spółki za dany rok obrotowy.

Uchwałą nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dn. 24.04.2017r. w przedmiocie: podziału zysku netto ATAL S.A. za 2016r. przeznaczono na dywidendę kwotę 64.976.456,90 zł. Dzień dywidendy ustalono na dn.02.05.2017r., a termin wypłaty na dn. 18.05.2017r.

Zmiany strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych w 2017r.:

W 2017r. miały miejsce następujące zmiany zmierzające do uproszczenia struktury Grupy Kapitałowej i podniesienia efektywności działalności:

- W dniu 1 lutego 2017r. spółka dominująca nabyła 100% udziałów o łącznej wartości nominalnej 10 tys. zł w spółce ATAL Services Sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa Z.Juroszek Sp. z o.o. – spółka była podmiotem z udziałem kluczowego członka kierownictwa),
- W dniu 6 marca 2017r. spółka dominująca nabyła 1% udziałów w ATAL Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie, która to spółka w dniu 1 marca 2017r. zmieniła formę prawną działalności (wcześniejsza nazwa to ATAL S.A. spółka jawna). Do dnia 5 marca 2017r. spółka dominująca posiadała 99% udziałów w tejże spółce oraz 99% udziałów w zyskach spółki osobowej ATAL S.A. Spółka jawna,
- W dniu 31 maja 2017r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej nastąpiło połączenie ATAL S.A. z podmiotem zależnym, tj. ATAL Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt. 1 ustawy z dnia



15.09.2000r. Kodeks spółek handlowych, a więc poprzez przeniesienie całego majątku ATAL Sp. z o.o. (spółka przejmowana) na ATAL S.A. W związku z tym, że ATAL S.A. pozostawała jedynym wspólnikiem spółki przejmowanej, połączenie zostało przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego ATAL S.A. Spółka Przejmowana na przestrzeni minionych lat odpowiedzialna była za zarządzanie kluczowymi dla grupy kapitałowej wartościami niematerialnymi i prawnymi oraz realizację działań służących budowie wartości marki ATAL. Celem połączenia jest kontynuacja realizacji przyjętego kierunku integracji w ramach ATAL S.A. działalności prowadzonej przez grupę kapitałową, co wpłynęło na uproszczenie struktury organizacyjnej grupy kapitałowej oraz obniżenie obciążeń finansowych związanych z utrzymaniem odrębnych podmiotów gospodarczych,

- W dniu 28 czerwca 2017r. zawarto umowę sprzedaży praw i obowiązków na podstawie której Atal Construction Sp. z o.o. (Kupujący 1) nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza, a ATAL S.A. (Kupujący 2) nabył ogół praw i obowiązków komandytariusza w spółce 11/162 Gaston Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (aktualna nazwa: Atal Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.).

Zatrudnienie w ATAL S.A. i Grupie Kapitałowej w 2017r.:

Na dzień 31.12.2017r. średnioroczne zatrudnienie w podmiocie dominującym ATAL S.A. oraz pozostałych podmiotach w grupie kapitałowej przedstawiało się następująco:

| | Zatrudnienie na 31.12.2017r. | Zatrudnienie na 31.12.2016r. |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ATAL S.A. | 210 | 150 |
| ATAL Construction Sp. z o.o. | 45 | 68 |
| ATAL sp. z o.o. | nd | 1 |
| RAZEM GRUPA | 255 | 219 |

Dalszy rozwój Grupy Kapitałowej i skali jej działalności, a w szczególności rozwój struktur na rynku poznańskim i trójmiejskim spowodował wzrost zatrudnienia w stosunku do roku 2016.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2017 R.

Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Głównym przedmiotem działalności Spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. jest działalność deweloperska w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Krakowa, Wrocławia, Katowic, Łodzi i Warszawy oraz od 2016 roku Poznania i Gdańska. Projekty realizowane są za pośrednictwem wewnątrzgrupowego generalnego wykonawcy (ATAL Construction Sp. z o.o.) lub bezpośrednio przez ATAL S.A. W trakcie roku 2017 podjęto decyzję, że jedynie projekty deweloperskie w Warszawie i Krakowie będą realizowane z udziałem własnego generalnego wykonawstwa, tj. ATAL Construction Sp. z o.o. W pozostałych miastach ATAL S.A. prowadzi działalność bezpośrednio zlecając usługi budowlane podwykonawcom.

Sprzedaż mieszkań realizowana jest przez ATAL S.A. w sieci własnych biur sprzedaży, zlokalizowanych w miastach w których realizowane są przedsięwzięcia deweloperskie. Grupa oferuje również cieszący się popularnością



program wykończenia wnętrz *ATAL Design* polegający na wykończeniu mieszkań „pod klucz” w trzech oferowanych standardach. Koszt tej usługi jest wliczany nabywcy do ceny mieszkania, co umożliwia mu finansowanie jej w ramach kredytu mieszkaniowego.

Źródłem dodatkowych, stabilnych przychodów jest wynajem powierzchni magazynowo - biurowych, których właścicielem jest ATAL S.A. Wg stanu na 31.12.2017r. działalność w zakresie najmu powierzchni komercyjnych prowadzona była w 3 lokalizacjach, tj. we Wrocławiu, Katowicach i Cieszynie.

W trakcie roku 2017 jedną z nieruchomości komercyjnych (Wrocław, ul. Krakowska) przekształcono w nieruchomość na której zrealizowane zostanie przedsięwzięcie deweloperskie.

Marginalnym przedmiotem działalności ATAL Construction Sp. z o.o. jest także sprzedaż tekstyliów (poniżej 1% przychodów).

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w 2017 roku obejmowała:

- ATAL S.A.– budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- ATAL Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – wewnątrzgrupowy generalny wykonawca dla przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez ATAL S.A. Od II półrocza 2017r. jest generalnym wykonawcą budów zlokalizowanych w Krakowie i Warszawie,
- ATAL Services Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – brak działalności operacyjnej,
- JP Construct Sp. z o.o. Sp.k. – usługi budowlane,
- ZI Invest Sp. z o.o. Sp.k - usługi budowlane,
- ATAL Sp. z o.o. (do 28.02.2017r. działająca jako ATAL S.A. Spółka jawna, która była odpowiedzialna za realizację działań służących budowie wartości marki ATAL– por.pkt.2 Sprawozdania Zarządu)
- Atal Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – nabycie ogółu praw i obowiązków mające na celu pozyskanie gruntu.

Działalność gospodarcza spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. prowadzona jest w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL S.A. oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Katowice – Biuro Zarządu,
- Warszawa – siedziba JP Construct Sp. z o.o. sp.k.
- Wrocław, Katowice, Cieszyn – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,
- Kraków, Warszawa, Wrocław, Katowice, Łódź, Poznań i Trójmiasto – produkcja budowlana realizowana przez Atal Construction Sp. z o.o. lub bezpośrednio przez ATAL S.A., sprzedaż mieszkań realizowana przez ATAL S.A.

W miastach, w których prowadzone są inwestycje i wynajmowane są powierzchnie komercyjne Grupa posiada biura sprzedaży i biura wynajmu funkcjonujące na zasadach filii.

Informacja o źródłach przychodów, w tym na poszczególnych rynkach zbytu

Podstawowym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w okresie 2017r. była sprzedaż mieszkań, która stanowiła powyżej 99% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody osiągnięto z tytułu wynajmu obiektów komercyjnych



we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej i ul. Krakowskiej), Katowicach (przy ul. Porcelanowej) oraz Cieszynie (przy ul. Stawowej), a także w marginalnym stopniu ze sprzedaży tkanin.

| <i>Przychody wg segmentów operacyjnych w tys.PLN</i> | <i>2017r.</i> | <i>2016r.</i> |
|--|----------------|----------------|
| działalność deweloperska | 855 588 | 495 901 |
| usługi najmu | 10 003 | 10 604 |
| sprzedaż tkanin | 204 | 335 |
| Działalność ogółem | 865 795 | 506 840 |

Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę, wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. ATAL S.A. uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po zakończeniu budowy i wcześniejszym z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Poziom przychodów Grupy Kapitałowej w 2017r. uwzględnia przekazania lokali mieszkalnych (LM) i usługowych (LU) w następujących miastach:

| <i>miasto</i> | <i>Liczba LM+LU</i> | <i>Powierzchnia w m²</i> |
|---------------|---------------------|-------------------------------------|
| Kraków | 744 | 44 670,70 |
| Warszawa | 589 | 34 574,12 |
| Wrocław | 447 | 25 345,46 |
| Łódź | 223 | 12 595,06 |
| Katowice | 305 | 17 836,54 |
| Razem | 2308 | 135 021,88 |



Informacja o zakończonych w 2017r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2017r. Grupa zakończyła budowy i otrzymała pozwolenia na użytkowanie 18 przedsięwzięć deweloperskich z **2470 lokalami**, z tego:

| 8 projektów w Krakowie | Liczba LM+LU |
|-------------------------------|---------------------|
| Lazurowy Park Bronowice I | 78 |
| Bagry Park II | 233 |
| Bronowice Residence V | 20 |
| Lazurowy Park Bronowice II | 70 |
| Bagry Park IV | 96 |
| Bajeczna Apartamenty I | 186 |
| Wielicka Garden I | 116 |
| Bagry Park III | 91 |
| Razem | 890 |

| 3 projekty w Warszawie | Liczba LM+LU |
|-------------------------------|---------------------|
| ATAL Marina Apartamenty II | 243 |
| Oaza Wilanów II | 163 |
| Oaza Wilanów III | 218 |
| Razem | 624 |

| 3 projekty we Wrocławiu | Liczba LM+LU |
|--------------------------------|---------------------|
| Atal Towers etap I | 179 |
| Nowe Żerniki | 118 |
| Dmowskiego 19 etap II | 115 |
| Razem | 412 |

| 2 projekty w Katowicach | Liczba LM+LU |
|--------------------------------------|---------------------|
| ATAL Francuska Park III (bud. 4,5,6) | 186 |
| ATAL Francuska Park IV | 59 |
| Razem | 245 |

| 2 projekty w Łodzi | Liczba LM+LU |
|---------------------------|---------------------|
| Chojny Park II | 236 |
| Chojny Park Domy | 63 |
| Razem | 299 |



Informacja o rozpoczętych w 2017r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2017 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację 16 nowych projektów z **2461 lokalami**, w tym:

| <i>w Krakowie – 3 projekty:</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|--|----------------------------|
| Aleja Pokoju I | 212 |
| Atal Residence Zabłocie IV | 42 |
| Kliny Zacisze I | 92 |
| Razem | 346 |

| <i>w Warszawie – 5 projektów:</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|--|----------------------------|
| Nowy Targówek apart hotel | 167 |
| Nowy Targówek IV | 102 |
| Aleje Jerozolimskie I | 120 |
| Aleje Jerozolimskie II | 90 |
| Aleje Jerozolimskie III | 130 |
| Razem | 609 |

| <i>we Wrocławiu – 2 projekty:</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|--|----------------------------|
| Nowe Miasto Różanka 1b (spichlerz) | 40 |
| Nowe Miasto Różanka II | 250 |
| Razem | 290 |

| <i>w Katowicach – 1 projekt:</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|---|----------------------------|
| Francuska Park V | 139 |

| <i>W Łodzi – 4 projekty:</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Drewnowska I | 291 |
| Pomorska Park II (faza 1) | 219 |
| Pomorska Park II (faza 2) | 94 |
| Pomorska Park III | 223 |
| Razem | 827 |

| <i>w Gdańsku – 1 projekt:</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Baltica Towers (w tym apart hotel) | 250 |



Informacja o zawartych w 2017r. umowach deweloperskich

W 2017 roku ATAL S.A. zawarła umowy deweloperskie, w których zobowiązała się do wybudowania i sprzedania **2787** mieszkań, czyli o 352 mieszkania więcej niż w 2016 roku (2435 umów).

Liczba podpisanych umów deweloperskich dotyczących sprzedaży mieszkań w poszczególnych miastach przedstawiała się następująco:

| Miasto | umowy deweloperskie (ilość mieszkań) |
|----------------|---|
| - Kraków | 714 |
| - Warszawa | 579 |
| - Wrocław | 535 |
| - Łódź | 404 |
| - Katowice | 298 |
| - Trójmiasto | 195 |
| - Poznań | 62 |
| - Razem | 2787 |

Podobnie jak w latach poprzednich najwięcej umów deweloperskich zawarto w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu, czyli na głównych rynkach Grupy ATAL. Niemal we wszystkich miastach wzrosła ilość podpisanych umów deweloperskich. W 2016 roku Spółka rozpoczęła działalność na dwóch nowych rynkach: poznańskim i trójmiejskim, co dodatkowo przełoży się na zwiększenie sprzedaży w najbliższej przyszłości.

Liczba sprzedanych mieszkań (zawartych umów deweloperskich) na przestrzeni całego roku przedstawiała się następująco:

| Okres | umowy deweloperskie (ilość mieszkań) |
|------------------|---|
| - Styczeń | 199 |
| - Luty | 208 |
| - Marzec | 264 |
| - Kwiecień | 204 |
| - Maj | 247 |
| - Czerwiec | 231 |
| - Lipiec | 268 |
| - Sierpień | 211 |
| - Wrzesień | 200 |
| - Październik | 246 |
| - Listopad | 263 |
| - Grudzień | 246 |
| - łącznie | 2787 |

W IV kwartale 2017r. Grupa Atal S.A. osiągnęła rekordową w swojej historii kwartalną sprzedaż mieszkań (umowy deweloperskie) na poziomie 755 lokali.

Za swoją działalność Grupa otrzymała w 2017r. następujące nagrody i wyróżnienia:

- Diamenty Miesięcznika Forbes 2017
- I miejsce w Plebiscycie „Inwestycja Przyjazna Mieszkańcom” za realizację Wielicka Garden
- Perła Polskiej Gospodarki w kategorii Perły Duże
- Europe Property Awards Architecture 2017-2018 – Dmowskiego 19



Jednocześnie

- w kwietniu 2017r. ATAL S.A. został uwzględniony na Liście 500 największych firm w Polsce redakcji dziennika Rzeczpospolita,
- w marcu 2017r. ATAL S.A. był w gronie finałowych czterech firm nominowanych do statuetki w konkursie "Byki i Niedźwiedzie" w kategorii spółka roku z sWIG80.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy

W działalności deweloperskiej docelową grupę odbiorców ATAL S.A. stanowią osoby fizyczne oraz w niewielkiej części osoby prawne. Działalność deweloperska skoncentrowana jest w 7 największych miastach w Polsce, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Katowicach, Trójmieście i Poznaniu, gdzie ATAL S.A. oferuje do sprzedaży mieszkania i lokale usługowe. Sprzedaż realizowana jest poprzez własne biura sprzedaży, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do klienta oraz pozwala szybko reagować na zmiany oczekiwań i preferencji potencjalnych nabywców. Z tego powodu Grupa Kapitałowa nie jest uzależniona od określonej grupy odbiorców. W ofercie Grupy dominują projekty obejmujące mieszkania o podwyższonym standardzie. Niewielka część oferty kwalifikowała się do programów rządowych, co oznacza że sprzedaż realizowana przez Grupę jest odporna na potencjalne negatywne skutki zakończenia tego typu programów.

Część Klientów finansuje, bądź współfinansuje zakup mieszkania kredytem bankowym. Udział ten różni się w poszczególnych miastach oraz w poszczególnych inwestycjach. W 2017r. zauważalny był jednak wzrost liczby zakupów gotówkowych. Odsetek klientów nabywających lokale za gotówkę wynosił ok. 30% i był wyższy niż w latach ubiegłych. Jednocześnie w przypadku mieszkań kupowanych przez nabywców inwestycyjnych wskaźnik ten oscylował w okolicach 50%.

Rynki, na których Grupa Kapitałowa 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, krakowski i trójmiejski, 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 tych aglomeracji istnieje potencjał do budowy tam nowych mieszkań. Zarząd ATAL S.A. ocenia, że Wrocław, Kraków, Warszawa i Trójmiasto są najsilniejszymi rynkami i tam sprzedaż będzie najwyższa. Największy potencjał do wzrostu Zarząd widzi w Katowicach i Trójmieście, a także na rynku łódzkim. Spółka chce w związku z tym utrzymać atrakcyjną ofertę mieszkaniową także na pozostałych swoich rynkach (Łódź, Katowice, Poznań).

ATAL jest jedynym deweloperem obecnym we wszystkich największych aglomeracjach w Polsce. To z kolei pozwala na dalsze zwiększanie sprzedaży, a także na większą niezależność od zmienności koniunktury na poszczególnych rynkach.

Z kolei odbiorcami usług najmu nieruchomości komercyjnych są podmioty gospodarcze prowadzące swoją działalność w Katowicach, Wrocławiu i Cieszynie. Są to głównie odbiorcy od wielu lat współpracujący z Grupą ATAL S.A.

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 ATAL S.A. 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 (firmy sprzętające, firmy wykonujące remonty).

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2017 ROKU

W 2017 roku ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów ATAL S.A.:

Warszawa:

- grunt w rejonie ul. Grochowskiej/Ostrobramskiej, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2017r.
- grunt w dzielnicy Ursus, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2017r.

Kraków:

- grunt w dzielnicy Bagry, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2017r.
- grunt w dzielnicy Kliny, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2017r.

Gdańsk:

- grunt w rejonie ul. Letnickiej, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2017r.
- grunt w rejonie ul. Siennickiej, transakcja zakupu miała miejsce w listopadzie 2017 r.

Poznań:

- grunt w rejonie ul. Dmowskiego, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2017r.
- grunt w rejonie ul. Milczańskiej, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2017r.
- grunt w rejonie ul. Hetmańskiej, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2017r.

Katowice:

- grunt w rejonie ul. Rzepakowej, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2017r.
- grunt w rejonie ul. Olimpijskiej, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2017r.
- grunt w rejonie ul. Sokolskiej, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2017r.
- grunt w rejonie ul. Olimpijskiej, transakcja zakupu miała miejsce w listopadzie 2017r.

Wrocław

- grunt w rejonie ul. Buforowej, transakcja zakupu miała miejsce w grudniu 2017r.

Łączna kwota netto transakcji zakupów gruntów wyniosła w 2017r. **232,3 mln zł**. Spółka szacuje, że na nabytych w 2017r. gruntach zrealizuje w kolejnych latach projekty deweloperskie o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej 300 tys. m².



Wykonawcy:

1/ W ramach Umowy o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 29.05.2013r. zawartej z ATAL-Construction Sp. z o.o. podpisano następujące zlecenia:

| Nr Zlecenia | Przedmiot Zlecenia | Data Zlecenia | Data zakończenia Zlecenia |
|--------------------|---|----------------------|--|
| 1/2017 | Realizacja projektu Wielicka Garden II Kraków | 05-01-2017 | 30-11-2018 |
| 2/2017 | Realizacja projektu Przybyszewskiego 64 et.I Kraków | 02-02-2017 | 31-03-2018 |
| 3/2017 | Realizacja projektu Nowe Żerniki II Wrocław | 20-02-2017 | 31-08-2017 (data rozwiązania zlec.) |
| 4/2017 | Realizacja projektu Francuska Park V Katowice | 17-03-2017 | 31-07-2017 (data rozwiązania zlec.) |
| 5/2017 | Realizacja projektu Zbożowa II Apartamenty, Kraków | 17-03-2017 | 30-01-2019 |
| 6/2017 | Realizacja projektu Nowy Targówek IV Warszawa | 28-04-2017 | 31-03-2019 |
| 7/2017 | Realizacja projektu Nowy Targówek Aparthotel, Warszawa | 19-05-2017 | 30-04-2019 |
| 8/2017 | Realizacja projektu Osiedle Warszawa I Warszawa | 19-05-2017 | 30-04-2019 |
| 9/2017 | Realizacja projektu Aleja Pokoju 82 Etap I Kraków | 21-08-2017 | 30-09-2019 |
| 10/2017 | Realizacja projektu Osiedle Warszawa II Warszawa | 18-09-2017 | 30-06-2019 |
| 11/2017 | Realizacja projektu Kliny Zacisze I Kraków | 09-10-2017 | 30-09-2019 |
| 12/2017 | Realizacja projektu Zabłocie Residence III Kraków | 07-12-2017 | 31-03-2020 |
| 13/2017 | Realizacja projektu Osiedle Warszawa III Warszawa | 12-12-2017 | 30-09-2019 |

W 2017r. podjęto decyzję, że w ramach generalnego wykonawstwa Atal-Construction Sp. z o.o. realizowane będą jedynie projekty w Krakowie i Warszawie. W związku z tym rozwiązano Zlecenia na realizację przedsięwzięć w pozostałych miastach.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte w okresie 2017r. miały charakter rynkowy.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w pkt. 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. od 1 stycznia do 31 grudnia 2017r.



Emisje Obligacji:

W 2017 roku ATAL S.A. wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja obligacji imiennych **serii AA** z dnia 30.01.2017r. skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 4.500.000,00 zł, termin wykupu do 29.01.2019r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji na okaziciela **serii AB** z dnia 28.03.2017r. o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,00 zł, termin wykupu 28.03.2019r., oprocentowanie Wibor 6M plus marża 1,9% pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. i GPW S.A.
- emisja obligacji imiennych **serii AC** z dnia 18.05.2017r., skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 54.000.000,00 zł, termin wykupu 17.05.2019r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji imiennych **serii AD** z dnia 14.07.2017r., skierowana do STAR-TYP-SPORT Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 zł, termin wykupu 13.07.2019r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji imiennych **serii AE** z dnia 21.08.2017r., skierowana do ZI-Invest Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 6.800.000,00 zł, termin wykupu 20.08.2019r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji na okaziciela **serii AF** z dnia 02.10.2017r. o łącznej wartości nominalnej 80.000.000,00 zł, termin wykupu 02.10.2019r., oprocentowanie Wibor 6M plus marża 1,7% pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. i GPW S.A.

Ponadto w 2017 roku w ramach Grupy zostały wykupione następujące obligacje:

- w dniu 22.06.2017r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii R** o łącznej wartości nominalnej 9.000.000,00 zł.
- w dniu 22.06.2017r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii T** o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,00 zł.
- w dniu 21.08.2017r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii K** o łącznej wartości nominalnej 7.000.000,00 zł.
- w dniu 12.10.2017r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii H** o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł.
- w dniu 13.11.2017r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii I** o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł.
- w dniu 21.12.2017r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii L** o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 zł.
- w dniu 22.12.2017r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii AD** o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 zł.

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W 2017 roku ATAL S.A. zawarła następujące nowe umowy kredytowe i aneksy podwyższające dotychczasowe kredyty/limity:

Bank PKO BP S.A.:

- Aneksem z dnia 28.04.2017r. podwyższono kredyt w rachunku bieżącym w PLN o kwotę 10.000.000 zł, tj. do łącznej wysokości 30.000.000 zł, jednocześnie zmieniając termin spłaty kredytu na dzień 27.04.2018r; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża;



- kredyt w kwocie 16.000.000 zł na finansowanie V Etapu przedsięwzięcia „Francuska Park” w Katowicach, umowa z dnia 09.06.2017r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 30.09.2019r.
- kredyt w kwocie 29.000.000 zł na finansowanie I Etapu przedsięwzięcia „Aleja Pokoju 83” w Krakowie, umowa z dnia 13.10.2017r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 31.12.2019r.

mBank S.A.:

- Aneksem z dnia 10.03.2017r. podwyższono kredyt w rachunku bieżącym w PLN o kwotę 10.000.000 zł, tj. do łącznej wysokości 20.000.000 zł. Kolejnym aneksem z dnia 21.07.2017r. zmieniono termin spłaty kredytu na dzień 24.07.2018r.; stopa procentowa: WIBOR O/N +marża;
- kredyt w kwocie 21.000.000 zł na finansowanie III Etapu przedsięwzięcia „Nowy Targówek” w Warszawie, umowa z dnia 10.03.2017r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 31.12.2018r.
- kredyt w kwocie 20.000.000 zł na finansowanie I Etapu przedsięwzięcia „Nowe Miasta Różanka” we Wrocławiu, umowa z dnia 17.03.2017r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 31.12.2018r.
- kredyt w kwocie 15.000.000 zł na finansowanie IV Etapu przedsięwzięcia „Nowy Targówek” w Warszawie, umowa z dnia 08.09.2017r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 31.12.2018r.
- kredyt w kwocie 19.000.000 zł na finansowanie I Etapu przedsięwzięcia „Osiedle Warszawa” w Warszawie, umowa z dnia 15.09.2017r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 28.06.2019r.

Raiffeisen Bank Polska S.A.:

- kredyt obrotowy nieodnawialny w kwocie 10.000.000 zł, umowa z dnia 13.01.2017r.; zmieniana późniejszymi aneksami nr 1 z dn. 01.03.2017r. (zmiana prowizji), nr 2 z dn. 04.07.2017r. (odnowienie kredytu) i nr 3 z dn. 31.10.2017r. (zmiana warunków umownych); stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 29.12.2017r.
- kredyt w kwocie 27.500.000 zł na finansowanie II Etapu przedsięwzięcia „Pomorska Park” w Łodzi, umowa z dnia 07.07.2017r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 31.12.2019r.
- Aneksem z dnia 31.10.2017r. zmieniono termin spłaty kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 5.000.000 zł na dzień 31.10.2018r.

ING Bank Śląski S.A.:

- Aneksem z dnia 20.10.2017r. do Umowy Wieloproduktowej podwyższono sublimit na kredyt w rachunku bieżącym w PLN o kwotę 5.000.000 zł, tj. do łącznej wysokości 34.000.000 zł (limit Umowy Wieloproduktowej pozostał bez zmian) jednocześnie zmieniając termin spłaty kredytu na dzień 28.10.2018r.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża;

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W 2017 roku Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie udzielała pożyczek podmiotom zewnętrznym oraz nie otrzymała pożyczek od takich podmiotów.

W okresie tym nie dokonano również spłat pożyczek.



Udzielone i otrzymane poręczenia

W okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. ATAL S.A. udzieliła następujące poręczenia za podmioty z Grupy ATAL S.A. Wszystkie udzielone poręczenia związane są z działalnością podstawową podmiotów powiązanych.

| Poręczyciel | Dłużnik | Data umowy | Termin poręczenia | Kwota poręczenia |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|
| ATAL Spółka Akcyjna | Podmiot powiązany | Aneks z dn. 09.03.2017r. | 30.06.2017r. | Nie określono |
| ATAL Spółka Akcyjna | Podmiot powiązany | 03.04.2017r. | 31.08.2017r. | 400.000,00 PLN |
| ATAL Spółka Akcyjna | Podmiot powiązany | 11.04.2017r. | 31.12.2017r. | 479.500,00 PLN |

Udzielone gwarancje

W 2017r. na zlecenie ATAL S.A. wystawiona została gwarancja bankowa zapłaty w kwocie 425,7 tys. EUR na rzecz dostawcy urządzeń z terminem ważności 31.01.2018r.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2017 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w 2017r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. wyemitowała w 2017r. obligacje na łączną kwotę 200.300 tys. zł opisane powyżej. Wpływy z emisji obligacji zostały przeznaczone w części na realizację projektów deweloperskich, a także na częściowe sfinansowanie zakupu nowych gruntów (łącznie wydatki na ten cel: 232.258 tys. zł).

Prognozy finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. Raportem bieżącym nr 16/2017 z dnia 6 kwietnia 2017r. poinformowała o prognozie wybranych danych operacyjnych oraz zysku netto Grupy na 2017 rok, która zakładała:

- kontraktację w całym 2017r. w przedziale od 2700 do 2900 mieszkań – prognozę zrealizowano

W 2017r. ATAL S.A. zawarła z nabywcami umowy deweloperskie na 2787 lokali



- zakończenie w 2017r. realizacji i przekazania lokali w 23 projektach realizowanych na wszystkich dotychczasowych rynkach. Liczba przekazanych mieszkań, które miały zostać uwzględnione w przychodach Grupy Kapitałowej, miała wynieść między 2500 a 2700 lokali – prognozy nie zrealizowano

W 2017r. Grupa Kapitałowa ATAL S.A. zakończyła budowę 20 projektów z 2800 lokalami. Ze względu na kumulację w IV kwartale 2017r. zakończenia aż 8 przedsięwzięć, wydania części mieszkań przesunięte zostały na początek 2018r. Jednocześnie 2 projekty (Kraków Bagry V i Warszawa Marina III) uzyskały pozwolenia na użytkowaniu dopiero w miesiącu styczniu 2018r.

W konsekwencji tego Spółka przekazała nabywcom 2308 lokali.

- wypracowanie skonsolidowanego zysku netto przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej w przedziale 175 – 190 mln zł – prognozy nie zrealizowano

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. monitorowała realizację prognozowanych danych po zakończeniu każdego kwartału 2017r. nie widząc zagrożeń wykonania prognoz.

Prognoza nie została zrealizowana w zakresie ilości wydawanych mieszkań uznanych w przychodach, a w konsekwencji także wielkości planowanego zysku netto. Powodem nie osiągnięcia zakładanego poziomu zysku netto była opisana powyżej sytuacja kumulacji zakończenia budów w IV kwartale 2017r. oraz przesunięcie wydań części mieszkań na I kwartał 2018r.

W konsekwencji powyższego zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej był niższy o ponad 2% w stosunku do dolnego przedziału prognozy i wyniósł 171 mln zł.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada pełną zdolność do realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Planowane projekty będą finansowane ze środków własnych, kredytów celowych oraz emisji obligacji. Posiadane środki finansowe, odpowiedni zasób gruntów oraz bieżąca i planowana struktura finansowania pozwala na realizację przyjętych założeń inwestycyjnych.

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych)

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

| Dane w tys. zł | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Zmiana |
|------------------------------|------------|------------|--------|
| Przychody ze sprzedaży | 865 795 | 506 840 | 70,82% |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 247 592 | 136 862 | 80,91% |
| Koszty sprzedaży | 14 419 | 12 224 | 17,96% |
| Koszty ogólnego zarządu | 13 786 | 11 939 | 15,47% |
| Zysk operacyjny | 221 997 | 114 770 | 93,43% |
| EBIT*/przychody ze sprzedaży | 26% | 23% | 13,23% |
| Zysk netto | 179 727 | 93 128 | 92,99% |

* EBIT = zysk z działalności operacyjnej

Głównym źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej ATAL S.A. jest działalność deweloperska. Rok 2017 zakończył się rekordowym poziomem przychodów w historii działalności Grupy, a także imponującym przyrostem przychodów o ponad 70% w stosunku do roku poprzedniego.

Wzrost ten był możliwy dzięki rozpoczęciu w latach ubiegłych dużej ilości projektów deweloperskich, które zostały ukończone i przekazane finalnym nabywcom w 2017r.

Spółka ATAL rozpoznała w przychodach 2017r. aż 2308 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 135 tys. m². Oznacza to wzrost powierzchni użytkowej lokali przekazanej nabywcom aż o 65% w stosunku do roku 2016. Największą liczbę lokali wydano na 3 głównych rynkach Spółki, tj. w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu.

Należy podkreślić, że pomimo tak wysokiego przyrostu przychodów ze sprzedaży, Grupa zdołała utrzymać dyscyplinę kosztową w wyniku czego poprawiła rentowność swojej działalności.

Zarówno zysk operacyjny, jak i zysk netto wzrosły w stosunku do roku 2016 aż o 93%.

| Wskaźniki rentowności | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Zmiana |
|--|------------|------------|--------|
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego $\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 25,6% | 22,6% | 13,23% |
| Wskaźnik marży zysku netto $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 20,8% | 18,4% | 12,98% |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA) $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$ | 10,0% | 6,2% | 63,21% |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$ | 22,8% | 13,8% | 65,40% |



Na skutek działań jakie opisano powyżej Grupa ATAL zanotowała pozytywną tendencję wzrostu wszystkich wskaźników rentowności. Pozytywnie ocenia się dalszy wzrost i tak wysokich dotychczas wskaźników marży zysku operacyjnego, czy marży zysku netto, która wyniosła niemalże 21%.

Jednocześnie wskaźniki zarówno ROA i ROE wzrosły o ponad 60% pomimo wzrostu odpowiednio samych aktywów, jak i kapitału własnego. Jest to wynik o wiele większego wzrostu stosowanej w 2017r. marży.

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – aktywa

| Dane w tys. zł | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Zmiana |
|--|------------------|------------------|---------|
| Aktywa ogółem | 1 789 736 | 1 513 553 | 18,25% |
| Aktywa trwałe | 154 345 | 167 708 | -7,97% |
| Aktywa obrotowe w tym: | 1 635 391 | 1 345 845 | 21,51% |
| Zapasy | 1 341 957 | 1 132 238 | 18,52% |
| Należności z tytułu dostaw, robót i usług | 11 963 | 6 996 | 71,00% |
| Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe | 15 626 | 19 148 | -18,39% |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 0 | 0 | |
| Pozostałe aktywa finansowe | 0 | 0 | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe | 265 845 | 187 463 | 41,81% |
| - w tym środki na rachunkach powierniczych | 135 954 | 98 875 | 37,50% |

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – pasywa

| Dane w tys. zł | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Zmiana |
|------------------------------|------------------|----------------|--------|
| Kapitał własny | 788 268 | 675 596 | 16,68% |
| Kapitał podstawowy | 193 573 | 193 573 | 0,00% |
| Zobowiązania ogółem | 1 001 468 | 837 957 | 19,51% |
| Zobowiązania długoterminowe | 311 213 | 322 059 | -3,37% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 690 255 | 515 898 | 33,80% |

Przyrost wartości aktywów w stosunku do roku 2016 nastąpił głównie w pozycji zapasów, tj. przede wszystkim produktów w toku (nakłady na budowę poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich). Jest to wynik dużo wyższej ilości realizowanych projektów deweloperskich w 2017r.

Tak wysoki wzrost zapasów idzie jednak w parze z kontraktacją (umowy deweloperskie) oferowanych dotychczas, jak i obecnie mieszkań.

Zauważalny jest w związku z tym także wzrost środków pieniężnych, w tym na rachunkach powierniczych na których gromadzone są wpłaty przyszłych nabywców mieszkań.



Wysokie kapitały własne wynoszące na koniec 2017r. ponad 788 mln zł finansowały aktywa w 44%. Głównym źródłem finansowania majątku Grupy były zobowiązania, co jest charakterystyczne dla branży deweloperskiej. Zobowiązaniami w postaci kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji finansowana była część realizowanych projektów deweloperskich, jak również zakupy nowych gruntów pod przyszłe projekty.

Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

| Dane w tys. zł | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------|------------|------------|
| Aktywa ogółem | 1 789 736 | 1 513 553 |
| Aktywa trwałe | 154 345 | 167 708 |
| Kapitał własny | 788 268 | 675 596 |
| Zobowiązania ogółem | 1 001 468 | 837 957 |
| Zobowiązania długoterminowe | 311 213 | 322 059 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 690 255 | 515 898 |

Kapitał własny na dzień 31.12.2017r. odnotował nominalny przyrost w stosunku do roku ubiegłego o prawie 113 mln zł i finansuje w całości aktywa trwałe oraz część aktywów obrotowych Grupy. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych oraz pozostałe zobowiązania finansowe w łącznej kwocie 480 mln zł finansują realizowane przez Grupę projekty. Należy zauważyć, że w kwocie tej ponad 26% stanowią obligacje skierowane do głównych akcjonariuszy i podmiotów powiązanych.

W dn. 24.04.2017r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za rok 2016 w wysokości 64,98 mln zł. Część środków z wypłaconej głównym akcjonariuszom dywidendy została przekazana ATAL S.A. w postaci wyemitowanych obligacji serii AC (54 mln zł).

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2017 roku opierało się na efektywnym zapewnieniu finansowania działalności Grupy, w tym w szczególności zapewnieniu źródeł finansowania realizowanych projektów deweloperskich. W 2017r. wykorzystywano więc w tym celu środki własne, kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje, w tym obligacje skierowane do podmiotów powiązanych.

ATAL S.A. wypracowała system wdrożenia oraz dalszego monitorowania źródeł finansowania poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich. Każde przedsięwzięcie ma określone i zapewnione środki na realizację umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie i terminowe zakończenie projektu. Bieżący przegląd źródeł finansowania polega na monitorowaniu terminowości i celowości uruchomień transz kredytu lub skierowaniu środków pochodzących z emisji obligacji w powiązaniu z monitoringiem zwalnianych przez banki środków pieniężnych zdeponowanych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Celem takiego działania jest zapewnienie bezpieczeństwa finansowego Grupy, a tym samym utrzymania prawidłowych wskaźników płynności.

Wskaźniki zadłużenia

| Wskaźniki zadłużenia | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|-------------|-------------|
| Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$ | 44% | 45% |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{kapitał własny}}$ | 127% | 124% |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$ | 56% | 55% |
| Wskaźnik zadłużenia netto Grupy* | 0,12 | 0,33 |

*zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji rozumiany jako stosunek łącznej wartości Długu netto do Kapitałów Własnych. Zadłużenie finansowe oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta z wyłączeniem pożyczek udzielonych Emitentowi przez Akcjonariusza (Pan Zbigniew Juroszek bezpośrednio lub pośrednio) obligacji Emitenta nabytych przez Akcjonariusza, jak również obligacji Emitenta nabytych przez spółki: ZJ Invest Sp. z o.o. oraz Juroszek Investments Sp. z o.o., nad którymi kontrolę właścicielską sprawuje Akcjonariusz.

W 2017r. poziom wskaźników zadłużenia nieznacznie wzrósł w stosunku do roku poprzedniego, pomimo nominalnego spadku zadłużenia finansowego. Nadal jednak ich poziom kształtuje się na bezpiecznym poziomie. Zauważyć trzeba, że wzrost zobowiązań jest w dużej mierze wynikiem wzrostu otrzymanych zaliczek.

Wskaźnik zadłużenia netto Grupy, zgodnie z definicją określoną w Warunkach Emisji Obligacji, został obniżony na skutek racjonalnego gospodarowania zewnętrznymi środkami finansowymi, głównie z tytułu kredytów i obligacji. Zadłużenie finansowe zostało obniżone przy jednoczesnym wzroście stanu środków pieniężnych.

Jednocześnie istotny wpływ na wartość powyższego wskaźnika mają wyłączenia zadłużenia wobec głównego Akcjonariusza i podmioty przez Niego kontrolowane (Juroszek Investments Sp. z o.o. oraz ZJ Invest Sp. z o.o.). Łączna wartość obligacji objętych przez Akcjonariusza (bezpośrednio i pośrednio) wyniosła 124.000 tys. zł według stanu na dzień 31.12.2017r. (100.700 tys. zł na dn. 31.12.2016r.).

W opinii Zarządu poziom zadłużenia Grupy ATAL S.A. należy uznać za stabilny i bezpieczny. Biorąc pod uwagę dalszy rozwój prowadzonej działalności oraz planowany potencjał nowych projektów przewiduje się możliwość nieznacznego wzrostu poziomu zadłużenia finansowego Grupy Kapitałowej.

Wskaźniki płynności

| Wskaźniki płynności | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| Wskaźnik bieżący $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 2,37 | 2,61 |
| Wskaźnik szybki $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 0,43 | 0,41 |



Wskaźnik płynności bieżącej Grupy ATAL S.A. na 31.12.2017r. utrzymuje się na prawidłowym i bezpiecznym poziomie, świadczącym o płynności finansowej Grupy.

Wskaźnik płynności szybki kształtuje się na poziomie niższym od ogólnie oczekiwanego, lecz jego poziom jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej. Wartość tego wskaźnika jest determinowana przez wysoki stan zapasów, czyli przede wszystkim produkcji w toku na którą składają się z kolei budowane mieszkania.

Jak już wyżej podkreślano poziom zapasów wynika z długości procesu budowlanego, jak również zwiększonej ilości realizowanych projektów. Zauważyć także należy, że większość budowanych mieszkań jest stosunkowo szybko zakontraktowana na podstawie umowy deweloperskiej.

7. INFORMACJE DODATKOWE

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej:

Na dzień 31.12.2017 roku Grupa nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) żadnego postępowania dotyczącego zobowiązań ani wierzytelności Grupy, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.

Pozostałe informacje dodatkowe:

W 2017 roku Grupa Kapitałowa ATAL S.A.:

- nie odnotowała osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju,
- nie nabywała udziałów (akcji) własnych,
- nie utworzyła i nie posiadała oddziałów (zakładów),
- nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej,
- nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

Czynniki i zdarzenia nietypowe:

W okresie 2017 roku nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W okresie 2017 roku nie nastąpiły żadne zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

8. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI

Poniżej zostały opisane istotne w opinii Zarządu ryzyka działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

Ryzyko istotnej zmiany ceny gruntów

Koszty przeznaczone na nabycie gruntów pod projekty deweloperskie stanowią jeden z kluczowych czynników

decydujących o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Zarówno wzrost cen gruntów w przyszłości, jak również spadek wartości gruntów już posiadanych przez Spółkę mogłyby mieć wpływ na konkurencyjność i rentowność niektórych projektów Spółki, a przez to mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy. W szczególności spadek cen gruntów może mieć korzystny wpływ na rentowność nowych projektów, natomiast niekorzystny dla obecnie prowadzonych. Wzrost cen gruntów zwiększyłby dodatkowo konkurencyjność obecnych projektów, gdzie grunty nabyte zostały po niższych cenach natomiast mogłyby utrudnić rozwój nowych projektów ze względu na ich wyższy koszt realizacji. Ponadto spadek wartości gruntów może wpływać niekorzystnie na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości

W celu zabezpieczenia realizacji przyszłych projektów deweloperskich Spółka nabywa nieruchomości gruntowe na terenie Katowic, Krakowa, Łodzi, Poznania Trójmiasta, Warszawy i Wrocławia. Nie można wykluczyć ryzyka, iż nieruchomości nabywane przez Spółkę są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowią własność innego podmiotu niż sprzedający bądź są obciążone prawami osób trzecich. W szczególności dotyczy to może nieruchomości położonych w Warszawie w związku z obowiązywaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. W przypadku tych gruntów istnieje ryzyko, że ich byli właściciele mogą wystąpić z roszczeniami reprivatyzacyjnymi jeśli przejęcie gruntów na podstawie ww. dekretu miało miejsce niezgodnie z przepisami. Istnienie wad prawnych, o których mowa powyżej wiąże się z możliwością dochodzenia wobec Spółki roszczeń dotyczących takich nieruchomości. Może to wpływać niekorzystnie na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko zastosowania nieprawidłowej technologii budowlanej lub wykorzystania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu

Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz możliwość popełnienia przez projektantów błędów w dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do realizacji budynków zawierających istotne wady konstrukcyjne. Ich usunięcie będzie wymagało zaangażowania dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów jego wykonania, zwłaszcza w sytuacji, gdy nieprawidłowości te lub błędy nie zostaną wykryte na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, iż zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. W przypadku wystąpienia takich uchybień lub technologicznych nieprawidłowości, Spółka może ponieść straty z uwagi na opóźnienie w realizacji danego projektu i związane z tym wzrost kosztów jego wykonania.

W konsekwencji, uchybienia projektów architektonicznych oraz nieprawidłowości w technologii budowlanej mogą wpływać niekorzystnie na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko nie osiągnięcia zaplanowanej powierzchni użytkowej

Grupa realizuje swoje projekty deweloperskie w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów deweloperskich. Z uwagi jednak na fakt, że Spółka planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

Zmniejszenie się całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań do sprzedaży będzie miało wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów realizowanych przez Grupę

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych lokali jest stosunkowo długi, ponieważ trwa on co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Spółki wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz w trakcie jego realizacji.

W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w

stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, koszty pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko niezrealizowania projektów deweloperskich w terminie

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz zasoby Spółki. Wpływ tych oraz innych czynników opisanych w prospekcie emisyjnym spółki dostępnym na stronie internetowej pod adresem: http://atal.pl/dla-inwestorow/akcje_atal_na_gpw/prospekt_emisyjny_i_aneksy.html, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich, należnych, w szczególności, na rzecz: (i) podwykonawców lub dostawców materiałów budowlanych i sprzętu z powodu opóźnień w wypłacie wynagrodzeń lub z tytułu rekompensaty za utratę innych kontraktów niezrealizowanych na skutek opóźnień, (ii) instytucji finansujących inwestycje Spółki w związku z naruszeniem warunków finansowania i nieterminową spłatą zaciągniętych kredytów, oraz (iii) nabywców lokali z tytułu opóźnienia w zawarciu umów wyodrębnienia lokali i ich sprzedaży. Ponadto, znaczące opóźnienia albo nieukończenie realizacji projektu mogą skutkować: (i) odstąpieniem przez nabywców lokali od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży, (ii) trudnościami z upłynieniem środków zainwestowanych w zakup gruntu, (iii) wystąpieniem ryzyka reputacyjnego, oraz (iv) koniecznością zwrotu zadłużenia z tytułu danego projektu.

Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów mogą istotnie negatywnie wpływać na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko nieprzystąpienia przez nabywców lokali do zawarcia ostatecznych umów przenoszących własność

Klienci Spółki zawierają przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na własność lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu (Umowy Deweloperskie) i dokonują, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłat na poczet ceny za nabywane lokale mieszkalne. Klienci mają możliwość odstąpienia od zawartych Umów Deweloperskich zarówno na początkowym, jak i późniejszym etapie realizacji przez Spółkę inwestycji. Warunki odstąpienia przez Klientów od zawartych z Spółką Umów Deweloperskich określa ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 nr 232, poz. 1377 ze zm.), z tym zastrzeżeniem, że klienci Grupy dodatkowo uprawnieni są do odstąpienia od zawartych Umów Deweloperskich w terminie wskazanym w umowie w przypadku, gdy Spółka nie przekaze lokalu mieszkalnego w określonym przez strony umowy terminie. Warunki odstąpienia przez klientów Grupy od zawieranych umów przedwstępnych sprzedaży określone zostały w sposób tożsamy z warunkami odstąpienia od Umów Deweloperskich, z uwzględnieniem faktu, że zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają reżimowi ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Część przyczyn odstąpienia przez klientów od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży oraz Umów Deweloperskich z przyczyn leżących po stronie Spółki obwarowana jest koniecznością zapłaty przez Spółkę kary umownej w wysokości 3% ceny przedmiotu umowy. Zgodnie z warunkami przedmiotowych umów, w przypadku odstąpienia lub niewykonania zobowiązań określonych w umowach, w tym w szczególności nieprzystąpienia przez klienta, z przyczyn nie leżących po stronie Spółki, do zawarcia ostatecznej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, Spółka może odstąpić od umowy obciążając klienta karą umowną w wysokości 3% ceny przedmiotu umowy. W takim wypadku, Spółka jest zobowiązana do zwrotu klientowi wpłaconych kwot, po potrąceniu kary umownej. Odstąpienie od zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży lub Umowy Deweloperskiej, mające swoje źródło w przyczynach wskazanych w umowach oraz innych czynnikach zewnętrznych, w tym niezyskaniu przez klienta całkowitego finansowania zewnętrznego na zapłatę ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, wiąże się z koniecznością zwrotu klientowi dokonanych przez niego wpłat – po rozliczeniu należnej Spółce kary umownej



oraz innych kosztów poniesionych przez Spółkę w związku z zawartą umową. Masowe odstępowanie od zawartych umów może wiązać się z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów z zakontraktowanych przez Spółkę lokali i w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Spółki i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak: (i) nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, (ii) zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji, oraz (iii) klęski żywiołowe, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak: (i) możliwości pozyskiwanych nowych gruntów na realizację projektów inwestycyjnych, (ii) dostępność finansowania umożliwiającego osiągnięcie odpowiedniego poziomu dźwigni finansowej, (iii) specyfika branży oraz innych ryzyk operacyjnych opisanych w Nocie Informacyjnej. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia w konsekwencji nietrafionych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy.

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko niepozyskania finansowania zewnętrznego

W celu realizacji poszczególnych projektów Spółka korzysta z różnych form finansowania, w tym z kredytów bankowych, pożyczek i emisji obligacji. Zapotrzebowanie na kapitał zależy od wielu czynników, w tym od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Jeżeli pozyskany kapitał ostatecznie będzie w niższej wysokości niż planowany, wzrost skali działalności Grupy oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych może ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń. Nie ma pewności też co do tego, czy Grupa będzie w stanie pozyskać dodatkowe finansowanie lub czy środki te zostaną Grupie udostępnione na warunkach dla niej korzystnych. Ponadto nie można wykluczyć pojawienia się w przyszłości problemów z wywiązywaniem się Grupy ze zobowiązań wynikających z emisji obligacji, umów kredytów i pożyczek.

Opóźnienia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne od założonych warunki tego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z emisji obligacji, umów kredytów i pożyczek, mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy

Spółka zawarła umowy kredytowe, których celem było pozyskanie finansowania na realizowane inwestycje i bieżącą działalność gospodarczą. Na podstawie ww. umów kredytowych Spółka ustanowiła na rzecz banków zabezpieczenia spłaty między innymi w postaci hipotek na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym Spółki. Pomimo, iż w chwili obecnej wszystkie kredyty spłacane są terminowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości poszczególne umowy mogą być rozwiązywane przez banki z powodu braku terminowych spłat. W konsekwencji banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegającymi np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki może spowodować zmniejszenie się ilości środków trwałych stanowiących własność Grupy, co w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyka związane ze strukturą akcjonariatu

Największy akcjonariusz tj. Juroszek Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie dysponuje 83,84% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę fakt, że największy akcjonariusz będzie miał decydujący wpływ na działalność Grupy. Istnieje ryzyko, że interesy największego akcjonariusza nie będą spójne lub mogą stać w sprzeczności z interesami pozostałych akcjonariuszy lub obligatariuszy. Największy akcjonariusz może przegłosować na Walnym Zgromadzeniu uchwały, które mogą nie być korzystne dla akcjonariuszy/obligatariuszy.

Ryzyko związane z potencjalnymi konfliktami interesów

Pomiędzy niektórymi członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz jego akcjonariuszami występują następujące powiązania:



- Pan Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu Spółki jest synem Pana Zbigniewa Juroszek Prezesa Zarządu, Sytuacja ta może rodzić potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzję tych osób podczas wykonywania swoich obowiązków. Nie można także wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu pomiędzy interesami ww. osób oraz interesami Spółki, co mogłoby negatywnie wpływać na podejmowane przez Zarząd lub Walne Zgromadzenie decyzje istotne dla działalności Spółki.

Ryzyko związane z utrzymaniem pracowników zajmujących kluczowe stanowiska

Pan Zbigniew Juroszek jest pośrednio poprzez Juroszek Investments Sp. z o.o. największym akcjonariuszem Spółki i jednocześnie Prezesem Zarządu, posiadającym ogromne doświadczenie i kompetencje w zakresie realizacji projektów deweloperskich, wyznaczającym kluczowe założenia strategii rozwoju Grupy.

Natomiast Spółka może nie być w stanie zatrzymać osób ze średniego i wyższego szczebla zarządzania, a po ich odejściu zastąpić ich osobami posiadającymi co najmniej takie samo doświadczenie, umiejętności, a także znajomość rynków, na których Spółka prowadzi działalność, co mogłoby niekorzystnie wpłynąć na prowadzoną działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z możliwością naruszenia przepisów prawa pracy oraz roszczeniami pracowniczymi

Grupa zatrudnia obecnie ponad 260 osób na podstawie umów o pracę. Pomimo, że obecnie wszelkie prawa pracowników wynikające ze stosunku pracy są w pełni przestrzegane, nie można wykluczyć, że w przyszłości określone zdarzenia lub sytuacje będą interpretowane przez pracowników Grupy, jako naruszenie przepisów prawa pracy, a w konsekwencji zostaną skierowane przeciwko niemu roszczenia pracowników związane ze stosunkiem pracy. Nie można również wykluczyć sytuacji, że w niektórych przypadkach roszczenia pracownicze będą uwzględniane przez sądy. Uwzględnienie przez sądy roszczeń o charakterze grupowym bądź w znaczącej wysokości, mogłoby mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązаныmi

Spółka zawierała i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązаныmi. W opinii Spółki wszystkie takie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co mogłoby skutkować wzrostem zobowiązań podatkowych, a tym samym mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko wypadków przy pracy i spowodowanie innych szkód

W trakcie realizacji projektów Grupa jest odpowiedzialna za właściwe przygotowanie i utrzymanie terenu, na którym pracują ekipy realizujące roboty, zapewniając bezpieczeństwo warunków pracy. Grupa ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo własnych pracowników oraz, co do zasady, osób trzecich przebywających na terenie, na którym realizowane są prace.

Ewentualne roszczenia związane z odszkodowaniami za wypadki na terenie, na którym Grupa realizuje projekty inwestycyjne, wnoszone przez pracowników lub osoby trzecie mogą mieć negatywny wpływ sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyka związane z czasowym wstrzymaniem działalności w wyniku awarii, zniszczenia lub utraty majątku

Grupa w prowadzonej działalności na rynku deweloperskim wykorzystuje specjalistyczną infrastrukturę techniczną. W przypadku ewentualnej awarii, zniszczenia lub utraty rzeczowego majątku trwałego Grupy może wystąpić ryzyko czasowego wstrzymania realizacji projektu, co może wpłynąć na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki, a w konsekwencji, na wartość rynkową Obligacji, zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu.

Ryzyko związane solidarną odpowiedzialnością Spółki za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców

Zgodnie z brzmieniem art. 647¹ § 5 Kodeksu cywilnego Spółka jako inwestor lub generalny wykonawca ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców na inwestycjach. Przedmiotowy przepis z mocy prawa rozszerza odpowiedzialność Spółki jako inwestora lub generalnego wykonawcy, obejmując jej zakresem zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom, pomimo iż odpowiedzialność taka wynika z umowy zawartej pomiędzy wykonawcą a podwykonawcami, której Spółka nie jest stroną. Istnienie powyżej opisanej ustawowej odpowiedzialności Spółki oraz finansowe konsekwencje

związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia

Majątek Grupy oraz wszystkie realizowane przez Grupę projekty budowlane mogą zostać zniszczone lub uszkodzone w skutek nieprzewidywalnych zdarzeń. Istnieje także ryzyko poniesienia szkody przez osoby trzecie, za które odpowiedzialność może ponosić Grupa. Z uwagi na zakres ochrony, wyłączenia w ogólnych warunkach ubezpieczenia, a także limity maksymalnej sumy ubezpieczenia polis posiadanych obecnie przez Grupę, występuje ryzyko, iż szkody lub roszczenia nie zostaną pokryte z ubezpieczenia lub pokryte zostaną tylko częściowo. Ponadto, występuje wiele rodzajów ryzyka, na które uzyskanie ochrony ubezpieczeniowej może okazać się niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione.

Istnieje zatem ryzyko, iż posiadane polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczyć Spółki przed wszystkimi stratami w związku z prowadzoną działalnością, a w przypadku wystąpienia zdarzenia nieobjętego ochroną lub przewyższającego limit ubezpieczenia, Grupa może stracić środki finansowe do realizacji danego projektu, jak również przyszły zysk z projektu.

Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekt deweloperski może być realizowany wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (np. drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia uтиlizacyjne). Brak takiej infrastruktury w miejscu budowy może powodować, że wydanie pozwolenia na budowę obejmującego realizację projektu może zostać wstrzymane do czasu zapewnienia odpowiedniej infrastruktury. Istnieje również możliwość, że odpowiednie władze zażądają od Spółki budowy odpowiedniej infrastruktury w ramach robót związanych z projektem, co może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Ponadto, władze mogą zażądać od inwestora budowy infrastruktury technicznej, która nie jest wymagana z perspektywy projektu, ale zgodnie z oczekiwaniami władz ma stanowić wkład inwestora w lokalny rozwój. Z uwagi na opóźnienia związane z doprowadzeniem do projektów realizowanych przez Grupę niezbędnej infrastruktury, może wystąpić również opóźnienie w ukończeniu danego projektu oraz niespodziewany wzrost kosztów związanych z budową infrastruktury. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy i rentowność danego projektu deweloperskiego.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy

Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych

Spółka jest stroną umów kredytowych i emitentem obligacji, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Wobec powyższego przy analizie zadłużenia odsetkowego Spółki należy brać pod uwagę ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów ich spłaty oraz ryzyko zmian stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia. Spółka nie zawiera transakcji zabezpieczających w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyko związane z pogorszeniem się zdolności kredytowej potencjalnych klientów

Popyt na rynku mieszkaniowym jest w uzależniony m.in. od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Podobnie zdolność kredytowa kredytobiorców może ulec zmianie na skutek zmian w polityce regulacyjnej zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie politykę banków w zakresie udzielania kredytów, w tym denominowanych w walutach obcych. Mogłoby to spowodować istotne obniżenie popytu na nowe mieszkania i mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z rynkiem, na którym działa Grupa

Działalność, sytuacja finansowa oraz wyniki Grupy zależą od otoczenia rynkowego, a w szczególności od sytuacji makroekonomicznej, sytuacji w branży deweloperskiej, a także od popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ostatnie pogorszenie koniunktury gospodarczej w Polsce miało miejsce w latach 2008 – 2011, kiedy odnotowano znaczący spadek dynamiki PKB. Jednym ze skutków pogorszenia koniunktury było

ograniczenie akcji kredytowej przez banki, a co za tym idzie popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Ponowne pogorszenie ogólnej sytuacji ekonomicznej może ograniczyć popyt na mieszkania a tym samym wpłynąć na skalę realizowanych przez Grupę projektów deweloperskich, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko konkurencji

Grupa koncentruje swoją działalność deweloperską w największych miastach w Polsce tj. w Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Katowicach, Trójmieście, Poznaniu oraz Warszawie, gdzie z reguły działa większa liczba konkurujących podmiotów. Spółka na bieżąco analizuje lokalne rynki, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej do sytuacji na danym rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury na danym rynku lub istotny wzrost konkurencji może doprowadzić do presji na obniżanie cen sprzedaży mieszkań, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z możliwością spadku cen mieszkań

Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, sytuacja makroekonomiczna w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców, co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. W przypadku spadku cen Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko zmian cen materiałów budowlanych

Osiągana przez Grupę marża zysku uzależniona jest m.in. od cen materiałów wykorzystywanych podczas realizacji projektu deweloperskiego. Ceny materiałów budowlanych uzależnione są od wielu czynników, do których z jednej strony można zaliczać możliwe zmiany opodatkowania, a z drugiej zaś możliwość skokowego wzrostu popytu na niektóre materiały. Sytuacja taka miała miejsce przed rokiem 2008, kiedy to wraz z dynamicznym wzrostem produkcji budowlanej rósł popyt na materiały znacznie przekraczając ich podaż. Czas trwania inwestycji deweloperskiej wynoszący od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy sprawia, iż Grupa może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów budowlanych ustalając cenę mieszkań w przedsprzedaży i zakładając uzyskanie określonego poziomu marży. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z cyklicznością sprzedaży

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba oddawanych do użytku mieszkań zmienia się co roku w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na duży odstęp czasu między decyzją o realizacji projektu a jego ukończeniu, uzależnionym częściowo od przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem budowy, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu podaż mieszkań będzie przekraczać popyt, bądź ich układ będzie odbiegał od preferencji nabywców i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Grupy.

Ryzyka zmian legislacyjnych wpływających na rynek, na którym Grupa prowadzi działalność

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować wzmożony proces wprowadzania zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa Unii Europejskiej. Duża ilość nowych lub znowelizowanych regulacji prawnych może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, w związku z faktem, iż realizacja procesu inwestycyjnego w branży deweloperskiej uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo drogowe, prawo budowlane, przepisy planistyczne, przepisy bhp, sanitarne, środowiskowe, prawo konsumenckie, itp.). Wejście w życie nowych, istotnych dla obrotu gospodarczego przepisów prawa może spowodować bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków, zmiany podatkowe) czy też zmianę kształtu umów z inwestorami. Ponadto, w przypadku nowych uregulowań prawnych budzących wątpliwości interpretacyjne, może pojawić się stan niepewności co do obowiązującego stanu prawnego i wynikających z tego skutków, co z kolei może pociągnąć za sobą czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami stosowania

niejasnych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych lub zaniechanych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy). Przykładem istotnego rodzaju zmian legislacyjnych wpływających na rynek deweloperski było wejście w życie w dniu 29.04.2012 r. ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tzw. Ustawa Deweloperska), nakładającej na deweloperów, w tym na Spółkę, szereg dodatkowych obowiązków związanych ze sprzedażą nieruchomości na rynku pierwotnym, takich jak obowiązek stosowania określonych w ustawie środków ochrony na rzecz nabywców czy konieczność zawierania Umów Deweloperskich.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe, działające np. w oparciu o interpretacje wydawane przez Ministra Finansów, dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej może skutkować nałożeniem na Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji.

Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia, a także działaniem osób trzecich mającym wpływ na realizację prac budowlanych wykonywanych przez Grupę i realizowanych przez nią projektów deweloperskich

Działalność prowadzona przez Grupę wiąże się z koniecznością spełnienia szeregu wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności działalność ta wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych, które umożliwiają realizację projektów deweloperskich, między innymi takich jak decyzje w sprawie lokalizacji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenia na budowę, pozwolenia na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów Prawa Ochrony Środowiska. Posiadanie tych dokumentów stanowi formalnoprawny warunek legalnego rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji, zaś jakiegokolwiek błędy czy wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też realizacja projektu w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi mogą potencjalnie doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego aż do czasu usunięcia stwierdzonych wad i nieprawidłowości. Grupa nie może wykluczyć ryzyka niezyskania powyższych decyzji administracyjnych albo istotnego przedłużenia postępowań dotyczących ich wydania, co wynikać może dodatkowo z czynnego udziału osób trzecich w postępowaniach administracyjnych zainicjowanych wnioskami Spółki. Przy czym nadmienić należy, iż ryzyko to jest zależne od konkretnego rodzaju postępowania, bowiem krąg potencjalnych stron postępowania różnie jest kształtowany przez przepisy prawa, w zależności od konkretnego typu i toku postępowania administracyjnego. Ponadto nie jest możliwe wykluczenie ryzyka nieukończenia lub opóźnienia w wykonaniu przez podmioty trzecie (np. wykonawców inwestycji sąsiadujących z obiektami realizowanymi przez Grupę) prac niezbędnych do rozpoczęcia realizacji projektów przez Grupę, co mogłoby skutkować niemożnością bądź opóźnieniem rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów deweloperskich, a w konsekwencji mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

Ryzyko związane z brakiem spójności danych ujawnionych w księgach wieczystych i rejestrach gruntów

W niektórych przypadkach dane wpisane do ksiąg wieczystych są niezgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, m.in. w zakresie numerów i powierzchni działek ewidencyjnych czy osób władających gruntem, co uniemożliwia ustanowienie odrębnej własności lokali. W konsekwencji Spółka nie może wykluczyć ryzyka opóźnień w sprzedaży lokali z uwagi na konieczność dokonania uzgodnienia danych, o których mowa powyżej. Biorąc pod uwagę, iż ww. procedura jest niejednokrotnie długotrwała wystąpienie powyżej wskazanego ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.



9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Grupa Kapitałowa ATAL S.A., w tym podmiot dominujący ATAL S.A. prowadzi działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz lokali usługowych na 7 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Katowicach a od 2016 roku również w Poznaniu i Trójmieście.

Do najważniejszych czynników istotnych dla rozwoju należą:

Popyt na mieszkania a sprzedaż mieszkań

W 2017 roku po raz kolejny odnotowano wysoką dynamikę kontraktacji lokali mieszkalnych. ATAL S.A. zawarła z przyszłymi nabywcami umowy deweloperskie na 2787 lokali, czyli o 14% więcej niż w roku 2016. Zarząd Spółki ocenia, że dynamiczny rozwój sektora deweloperskiego to naturalna konsekwencja niesłabnącego zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe. Jak wskazują analitycy, w Polsce nadal brakuje mieszkań. Czynniki dodatkowo stymulującymi wzrost zainteresowania ofertą deweloperów są niskie stopy procentowe, spadające bezrobocie czy rosnące zarobki. Ponadto rynek stymulowany jest również zakupami nieruchomości w celach inwestycyjnych. Wszystko to pozwala sądzić, że najbliższe kwartały nie powinny przynieść zmian i kontraktacja mieszkań powinna utrzymać się co najmniej na takich samych poziomach jak w 2017 roku. Grupa jest dobrze przygotowana na wykorzystanie koniunktury na rynku mieszkaniowym w kolejnym roku.

Dostępność kredytów hipotecznych

W opinii Zarządu dostępność kredytów nie powinna być czynnikiem wpływającym na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań w najbliższych okresach. Choć od 2017 roku wzrósł do 20% wymagany udział własny przy zakupie mieszkania na kredyt to wśród klientów Spółki nie obserwowano wpływu tego czynnika. Równocześnie utrzymuje się stosunkowo wysoki udział zakupów gotówkowych. Przy obecnie historycznych niskich stopach procentowych część środków została wycofana z giełdy i z funduszy inwestycyjnych z przeznaczeniem na zakup mieszkań. Oczywiście w dłuższej perspektywie podwyższenie stóp procentowych może popyt na mieszkania ograniczyć.

Sytuacja makro (poprawa na rynku pracy oraz stopy procentowe na niskim poziomie)

Decydującymi czynnikami makro wpływającymi na potencjał rozwoju Grupy ATAL S.A. są niskie stopy procentowe oraz poprawa sytuacji na rynku pracy.

Biorąc pod uwagę sygnały ze strony RPP nie przewiduje się podwyżek stóp procentowych w 2018 roku, co powinno w dalszym ciągu wspierać decyzje kredytowe klientów.

W 2017r. liczba osób bez zatrudnienia zmniejszyła się, a stopa bezrobocia rejestrowanego spadła w grudniu 2017r. do 6,6%, czyli rekordowo niskiego poziomu w ujęciu rocznym.

Pozytywnym czynnikiem wpływającym na wzrost zdolności kredytowej może być bezpośrednio stopniowy wzrost wynagrodzeń oraz pośrednio program Rodzina 500+.

Ogólnie sytuacja polskiej gospodarki pozytywnie zaskoczyła za sprawą zarówno wzrostu PKB, spadku bezrobocia i rosnących wynagrodzeń, a także poziomu inflacji, co przekładało się w pewnej stopniu na popyt na rynku deweloperskim.

Szacuje się, że perspektywy na 2018r. powinny być podobne ze względu na utrzymanie powyższych czynników wzrostu popytu.

Choć przystąpiono do realizacji kolejnych faz prac związanych z wprowadzeniem Narodowego Programu Mieszkaniowego to w ocenie Zarządu działanie programu Mieszkanie PLUS nie będzie kolidowało z rozwojem potencjału ATAL. Program ten uważamy za potrzebny i pozyteczny jednak będzie on adresowany do innej grupy potencjalnych klientów – będą to mieszkania w budowane w segmencie ekonomicznym w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

Administracja publiczna

Zarząd ATAL S.A. ocenia, że podaż mieszkań może zostać ograniczona przez problemy administracyjne. Procesy formalne mogą stać się największym wyzwaniem dla deweloperów w 2018 roku. Nieprzewidywalność wydawanych decyzji administracyjnych, przeciągające się procesy wydawania tych decyzji, a także utrudnienia dotyczące użytkowania wieczystego mogą ograniczyć działalność deweloperską i wpłynąć na wzrost ceny mieszkań.

Już w chwili obecnej Grupa obserwuje przeciągające się procedury administracyjne, które wpływają na szybkość rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych inwestycji budowlanych.

Sytuacja na rynku gruntów

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada tzw. „bank ziemi” pozwalający na budowę ponad 10 tys. mieszkań, co zabezpiecza działalność Grupy na okres 3 lat. Istnieje jednak konieczność sukcesywnego uzupełniania zasobów o nowe grunty, co w aktualnej sytuacji jest trudne.

Jak wskazuje Zarząd ATAL S.A. problemy z nabywaniem nowych gruntów wynikają przede wszystkim z następujących powodów:

- część gruntów jest zablokowanych przez program Mieszkanie+
- zmiana ustawy o obrocie gruntami rolnymi, która spowodowała brak możliwości zakupu części działek, m.in. pod budownictwo mieszkaniowe
- duża konkurencja na rynku gruntów, która powoduje wzrost cen

Grupa Atal przeznaczą na zakup działek 100-200 mln zł rocznie. Spółka nie wyklucza rozpoczęcia wybranych projektów w nowych lokalizacjach, ale planuje skupić się głównie na rynkach, na których już działa.

10. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej ATAL S.A. zakłada ugruntowanie pozycji ATAL S.A. (podmiotu dominującego w Grupie) w ścisłej czołówce największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. Już obecnie ATAL jest jedynym dużym deweloperem o zasięgu ogólnopolskim, obecnym na 7 największych rynkach mieszkaniowych: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Katowicach a od 2016 roku również w Poznaniu i Trójmieście.

Zaangażowanie ATAL S.A. na poszczególnych rynkach będzie uzależnione od możliwości rozwojowych:

- na rynku krakowskim utrzymanie pozycji wiodącego dewelopera mieszkaniowego,
- stopniowe budowanie pozycji na rynku warszawskim,
- utrzymanie udziału w rynku wrocławskim,
- utrzymanie obecnej pozycji na rynku katowickim i łódzkim,
- budowanie pozycji na nowych rynkach działalności w Poznaniu i Trójmieście.

W opinii Zarządu działalność Grupy obejmuje wszystkie najważniejsze miasta w Polsce i plany rozwojowe opierają się głównie na tych rynkach.

Podstawowym celem działalności będzie nadal maksymalizacja wartości Grupy Kapitałowej 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 kolejnych latach odznaczać się będą wysoką marżowością z uwagi na atrakcyjne lokalizacje i ceny po których zakupiono grunty, a także utrzymywanie wysokiego reżimu kosztowego.



W 2018r. Grupa Kapitałowa planuje zakończyć i oddać do użytkowania 17 projektów, które łącznie obejmą budowę 2710 mieszkań (ok. 152.028 m² PUM), w tym:

- 6 projektów na 697 mieszkań w Krakowie,
- 5 projektów na 830 mieszkań w Warszawie,
- 3 projekty na 688 mieszkań we Wrocławiu,
- 1 projekt na 178 mieszkań w Trójmieście
- 1 projekt na 186 mieszkań w Łodzi,
- 1 projekt na 131 mieszkań w Poznaniu.

Grupa posiada już odpowiednie zasoby gruntów pozwalające na uruchomienie lub rozpoczęcie przygotowań do przedsięwzięć deweloperskich w kolejnych latach po 2018r.

Według wstępnych założeń ATAL S.A., na dotychczas posiadanych gruntach, będzie można rozpocząć i przekazać od 2019-2021r. ok. 60 przedsięwzięć na ponad 700 tys. PUM.

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

- Wrocław - kompleksy biurowo magazynowe przy ul. Armii Krajowej,
- Katowice - kompleks biurowo magazynowy przy ul. Porcelanowej.

na dotychczasowym poziomie.

11. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ATAL S.A. po dniu bilansowym wyemitowała lub wykupiła następujące obligacje:

- emisja obligacji imiennych **serii AG** z dnia 10.01.2018r. skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 22,0 mln zł, termin wykupu do 09.01.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń
- przedterminowy wykup w dniu 09.01.2018r. od Pana Zbigniewa Juroszka obligacji **serii Z** o łącznej wartości nominalnej 35,0 zł. Pierwotny termin wykupu ustalony był na dn. 21.12.2018

ATAL S.A. po dniu bilansowym zaciągnęła lub spłaciła następujące kredyty:

- odnowienie na kolejny okres kredytu obrotowego nieodnawialnego w kwocie 10,0 mln zł w Raiffeisen Bank Polska S.A.
- przedterminowa spłata w dniu 02.03.2018r. kwoty 10,0 zł z tytułu zobowiązania zaciągniętego w Banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Warszawie pod nazwą ATAL Marina IV. Umowny termin spłaty był ustalony na dn. 30.09.2018r.

- ATAL S.A. po dniu bilansowym zaciągnęła zobowiązania leasingowe na łączną kwotę 149 tys. zł
- ATAL S.A. po dniu bilansowym zakupiła grunty przeznaczone na planowane projekty deweloperskie za łączną kwotę 27,97 mln zł
- W dn. 27.02.2018r. rozpoczęte zostały w ATAL S.A. kontrole podatkowe w zakresie VAT i CIT za lata ubiegłe
- ATAL S.A. objęła 80% udziałów w nowo tworzonej spółce ATAL Development GmbH z siedzibą w Niemczech



12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zasady ładu korporacyjnego, stosowane w 2017 roku przez Spółkę zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Giełdy Nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 roku.

W 2017r. Spółka nie stosowała dwóch zasad szczegółowych:

- 1) zasady I.Z.1.10 Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, dotyczącej zamieszczania na stronie internetowej Spółki prognoz finansowych, opublikowanych w okresie co najmniej 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji;

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady I.Z.1.10 - Spółka nie publikuje prognoz finansowych.

- 2) zasady I.Z.1.16 Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW, która wymaga, aby Spółka zamieściła na swojej stronie internetowej informacje na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed jego datą;

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady I.Z.1.16 – Zarząd zamierza prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Koszty wprowadzenia technologii transmisji obrad przez Internet, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenie organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie pozwalają na wprowadzenie tych procedur w Spółce w początkowym jej okresie działania jako Spółki publicznej, co nie wyklucza przyjęcia tych zasad w przyszłości. Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej zapis przebiegu Walnego Zgromadzenia w formie audio.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem: <http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp>

ATAL S.A. zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 pod adresem:

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

13. UPRAWNIENIA KONTROLNE

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Juroszek Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie posiada 1.500.000,00 (słownie: jeden milion pięćset tysięcy akcji) akcji imiennych serii A, uprzywilejowanych w taki sposób, że na Walnym Zgromadzeniu każda z nich daje prawo do dwóch głosów.

14. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

Wskazanie ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych



W Spółce ATAL S.A. nie istnieją żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z akcji, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

W Spółce ATAL S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności akcji ATAL S.A.

15. WALNE ZGROMADZENIE

Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. 2017, poz. 1577 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd, odbywa się w: Cieszynie (siedzibie Spółki), Warszawie, Krakowie lub Pszczynie w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie organu zwołującego Walne Zgromadzenie lub Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności eksperci – w czasie rozpatrywania punktu porządku obrad dotyczącego aspektów będących przedmiotem oceny ekspertów, bądź po wyrażeniu zgody przez Akcjonariuszy reprezentujących zwykłą większość głosów – w czasie rozpatrywania innych punktów porządku obrad.

Biegły rewident (lub osoba przez niego wskazana) winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki stanowią inaczej, co dotyczy także podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania członka Zarządu Spółki, bądź zawieszenia go w czynnościach na mocy art. 368 § 4 zdanie drugie Kodeksu spółek handlowych.

Uchwały w przedmiocie: emisji obligacji, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 10 Statutu, zmiany Statutu, umorzenia akcji, obniżenia kapitału zakładowego, zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części i rozwiązania Spółki zapadają większością trzech czwartych głosów oddanych.

Do powzięcia uchwały dotyczącej istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki, wymagana jest większość dwóch trzecich głosów oddanych. W tym wypadku na każdą akcję przypada jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń.

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana. W przypadku, gdy Przewodniczący Rady Nadzorczej nie będzie obecny na Walnym Zgromadzeniu lub nie wskaże osoby do jego otwarcia, Walne Zgromadzenie będzie otwarte przez Prezesa Zarządu bądź osobę przez niego wskazaną, a w braku i tych osób przez Akcjonariusza lub osobę reprezentującą Akcjonariusza posiadającego najwyższy procent akcji w kapitale zakładowym Spółki obecnego na Walnym Zgromadzeniu.

Osoba otwierająca Walne Zgromadzenie niezwłocznie zarządza przeprowadzenie tajnych wyborów Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Osoba otwierająca Walne Zgromadzenie powinna powstrzymać się od jakichkolwiek innych rozstrzygnięć merytorycznych lub formalnych.

Każdy Akcjonariusz ma prawo kandydować na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, jak również zgłosić do protokołu jedną kandydaturę na stanowisko Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia zostaje ten spośród zgłoszonych kandydatów, który wyraził zgodę na kandydowanie i w głosowaniu uzyskał największą ilość głosów.



Niezwłocznie po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia podpisuje on Listę Obecności uczestników Walnego Zgromadzenia, sprawdza prawidłowość jego zwołania i zdolność podejmowania uchwał objętych porządkiem obrad.

Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy, z zastrzeżeniem postanowień § 25 Statutu Spółki.

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga szczegółowego uzasadnienia i zgody wszystkich obecnych akcjonariuszy, na których wniosek określona sprawa została umieszczona w porządku obrad.

W sprawach, które nie są objęte porządkiem obrad nie można powziąć uchwały (z zastrzeżeniem postanowienia poniżej), chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie wnosi sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad. Głosowania nad sprawami porządkowymi mogą dotyczyć tylko kwestii związanych z prowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia. Nie poddaje się pod głosowanie w tym trybie uchwał, które mogą wpływać na wykonywanie przez Akcjonariuszy ich praw. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może udzielać głosu poza kolejnością Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej i zaproszonym ekspertom, których głosy nie będą uwzględniane przy ustalaniu listy i liczby mówców. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu Spółki oraz Kodeksu spółek handlowych.

W 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. zwołane w sposób formalny (ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółki w dniu 21 marca 2017r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 12/2017 z dnia 21 marca 2017r.) odbyło się w dniu 24 kwietnia 2017r. (w terminie zgodnym z art. 395 Kodeksu spółek handlowych) w siedzibie Spółki.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regulami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcjonariusze mogli zapoznać się z treścią projektów uchwał, przewidzianych w porządku obrad, w każdym przypadku nie później niż na 26 dni przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewniał sprawny przebieg obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia nie były odwoływane ani przerywane. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2016 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie podjęło również uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na połączenie Spółki ATAL S.A. (Spółka przejmująca) ze Spółką ATAL Sp. z o.o. (Spółka przejmowana).

Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie ATAL S.A. dokonało zmiany Statutu Spółki polegającej na dodaniu §3a, zgodnie z którym Zarząd Spółki jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę nie wyższą niż 18.500.000,00 zł poprzez jednokrotną lub wielokrotne emisje nie więcej niż 3.700.000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 5,00 zł każda (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu wygasa po upływie 3 lat od dnia zarejestrowania w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zmiany statutu Spółki przewidującej niniejszy kapitał docelowy. Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być obejmowane za wkłady pieniężne. O ile przepisy prawa nie stanowią inaczej, Zarząd Spółki jest upoważniony do decydowania o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd Spółki jest upoważniony do:

a) ustalania zasad, podejmowania uchwał oraz wykonywania innych działań w sprawie emisji akcji w drodze subskrypcji prywatnej lub w drodze oferty publicznej, w tym m.in. ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji, określenia sposobu i warunków składania zapisów oraz dokonania przydziału akcji,



b) zawierania umów o subemisję inwestycyjną, subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji,
c) podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych oraz dokonania odpowiednich czynności i złożenia wszelkich wniosków, dokumentów lub zawiadomień, mających na celu dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w tym do złożenia wszelkich wniosków, dokumentów lub zawiadomień do Komisji Nadzoru Finansowego,
d) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie emisji akcji w drodze dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych o rejestrację i dematerializację akcji.
Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki. Zarząd Spółki jest upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej Spółki do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru (w całości lub w części) akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie pod adresem:
http://www.atal.pl/dla-inwestorow/o_spolce/walne_zgromadzenia.html

16. ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana Statutu Spółki ATAL S.A., zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością $\frac{3}{4}$ głosów i wpisu do rejestru. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki ATAL S.A. Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

17. ZARZĄD

Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki ATAL S.A. składa się z jednego do pięciu członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu.

Skład osobowy Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku Zarząd ATAL S.A. składał się z 2 następujących Członków:

- 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.



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

Zmianie w składzie Zarządu po zakończeniu 2017 roku:

W dniu 01.03.2018 roku Rada Nadzorcza ATAL S.A. powołała Pana Mateusza Bromboszcza do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ds. Prawno-Administracyjnych. Wiceprezes Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych odpowiada za zagadnienia związane z prawno-formalną stroną działalności Grupy ATAL S.A.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kierował się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wysokość, forma i struktura wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki były ustalane przez Radę Nadzorczą i odpowiadały kryteriom zakresu odpowiedzialności i kompetencji oraz uwzględniały osiągnięte wyniki ekonomiczne przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Członków Zarządu w podobnych Spółkach na rynku deweloperskim.

18. RADA NADZORCZA

Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje Członków Rady Nadzorczej. Przynajmniej dwóch Członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać kryteria tzw. Członków Niezależnych, określone w § 15 Statutu Spółki.

Skład osobowy Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Grzegorz Minczanowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Ciołek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Gawłowski - Członek Rady Nadzorczej
- Wiesław Smaza - Członek Rady Nadzorczej
- Elżbieta Spyra - Członek Rady Nadzorczej.

Po zakończeniu 2017 r. nie nastąpiły zmiany Rady Nadzorczej.



Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie. W 2017r. Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia w siedzibie Spółki lub za pośrednictwem telekonferencji. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych, zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany ze Spółką, Członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi, (iii) wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki – zapadały za zgodą większości Członków niezależnych Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość została ujawniona w raporcie rocznym.

Komitety Rady Nadzorczej

W wykonaniu obowiązków wynikających z ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich (Dz. U. 2017, poz. 1089) zwanej dalej ustawą, uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej ATAL S.A. z dnia 19.10.2017r., powołany został przy Radzie Nadzorczej ATAL S.A., spośród jej członków, na okres do końca jej obecnej kadencji, Komitet Audytu w składzie:

- Grzegorz Minczanowski – Przewodniczący Komitetu Audytu, Członek Niezależny,
- Elżbieta Spyra – Członek Komitetu Audytu, Członek Niezależny,
- Wiesława Smaza – Członek Komitetu Audytu.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. składa się z trzech członków Rady Nadzorczej, przy czym przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, a większość członków Komitetu, w tym jego przewodniczący spełnia warunki niezależności, wymagane od niezależnych Członków Rady Nadzorczej ATAL S.A. i jednocześnie kryteria niezależności, określone w art. 129 ust. 3 ustawy.

Do zadań Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. należy w szczególności monitorowanie: procesu sprawozdawczości finansowej Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego, wynikających z kontroli przeprowadzanej w firmie audytorskiej; kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy



audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badania, przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce oraz pozostałe zadania wynikające z ustawy oraz regulacji wewnętrznych Spółki.

W ramach powierzonych zadań Komitet Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. opracował i przyjął Politykę i procedurę w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A. oraz Politykę świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmiot powiązany z tą firmą audytorską lub członka sieci firmy audytorskiej.

Szczegółowy zakres działania i tryb pracy Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. określa Regulamin Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A.

19. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.

Zgodnie z § 13 Regulaminu Rady Nadzorczej, zasady oraz wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu ATAL S.A. ustala Rada Nadzorcza.

Członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie za pracę w Radzie Nadzorczej w wysokości i na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie, z uwzględnieniem w szczególności: formy, struktury i poziomu wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej (§ 21 regulaminu Rady Nadzorczej).

Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości przewidzianej dla członka Zarządu, którego obowiązki pełni na podstawie delegacji Rady Nadzorczej.

Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Wartość wynagrodzeń wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych oraz nagród i korzyści odrębnie dla każdej z osób zarządzających ATAL S.A. oraz dla każdej z osób nadzorujących Grupę przedstawiona została w nocie nr 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za 2017 rok.

Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia

Grupa nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiał się następująco:

Właścicielem 32.214.610 akcji serii A, B, C, D jest Juroszek Investments Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Pan Mateusz Juroszek Wiceprezes Zarządu ATAL S.A. bezpośrednio oraz poprzez spółkę w całości kontrolowaną posiada 78 858 akcji Spółki serii E, w tym:

- 59.318 osobiście,
- 19.540 poprzez MJ Investments Sp. z o.o.



Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia

Grupa nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Informacja o znanych spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

ATAL S.A. nie posiada informacji o żadnych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Grupa nie posiada programów akcji pracowniczych.

20. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW

Celem realizowanej przez ATAL S.A. Polityki różnorodności w odniesieniu do jej kluczowych władz oraz menadżerów jest stworzenie środowiska pracy na tych stanowiskach w oparciu o poszanowanie zasad zapewnienia różnorodności, równego traktowania, braku tolerancji dla zachowań dyskryminacyjnych, przy jednoczesnym wykorzystaniu indywidualnych umiejętności oraz kwalifikacji tych osób, co przyczynia się do rozwoju Spółki oraz umacniania jej pozycji rynkowej.

ATAL S.A. wdraża i na bieżąco monitoruje zasady równego traktowania pracowników, w tym władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Jednocześnie Spółka przestrzega zakazu dyskryminowania kogokolwiek ze względu na takie czynniki jak: płeć, wiek, stan zdrowia, rasę, narodowość, wyznanie, czy przekonania polityczne. Spółka ATAL stosuje także politykę różnorodności w odniesieniu do takich aspektów jak: wiek, płeć, wykształcenie, czy doświadczenie zawodowe.

Kryterium zatrudnienia na określonym stanowisku, w tym we władzach Spółki lub menedżerskim, są określone kompetencje zawodowe, rozwojowe, personalne, a także zdobyte dotychczas doświadczenie.

W aktualnym Zarządzie ATAL S.A. zasiada 3 mężczyzn zróżnicowanych pod względem wieku, doświadczenia i kierunku wykształcenia. Kryterium doboru jest umiejętność zarządzania określoną dziedziną działalności Grupy. W związku z tym członkowie Zarządu posiadają kwalifikacje z zakresu nieruchomości, zarządzania, czy prawa.

Rada Nadzorcza ATAL S.A. składa się 5 członków, w tym 1 kobiety. Wszystkie osoby zasiadające w Radzie zostały wybrane do jej składu ze względu na swoje kompetencje zawodowe oraz doświadczenie. Tak więc członkowie Rady Nadzorczej kwalifikują się doświadczeniem z zakresu takich dziedzin jak: rachunkowość, podatki, prawo, zarządzanie i budownictwo.

Średnia kadra menedżerska zróżnicowana jest ze względu na płeć (5 kobiet, 2 mężczyzn), a także ze względu na doświadczenie i kierunek wykształcenia.

21. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Opis podstawowych cech stosowanych w Grupie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Grupa posiada system kontroli wewnętrznej zapewniający rzetelność, terminowość oraz wiarygodność sprawozdań finansowych. Przygotowanie sprawozdania finansowego Spółki jest procesem wieloetapowym. Każdy etap jest zakończony weryfikacją i potwierdzeniem zgodności danych. Spółka stale monitoruje istotne czynniki ryzyka prawnego, podatkowego, gospodarczego oraz operacyjnego. Osoby odpowiedzialne za administrowanie składnikami majątkowymi dokonują ich weryfikacji pod kątem ich kompletności, przydatności i utraty wartości. Osoby odpowiedzialne za realizację kontraktów oraz osoby prowadzące sprawy sądowe identyfikują potencjalne ryzyka związane z ich przebiegiem i realizacją.

Dane finansowe oraz dane opisowe na potrzeby sprawozdań finansowych Grupy przygotowane są przez Dział Księgowości i Dział Finansów na podstawie zapisów w księdze głównej oraz informacji otrzymywanych od osób odpowiedzialnych za administrowanie składnikami majątkowymi, realizację kontraktów, prowadzenie spraw sądowych i od członków Zarządu.

Grupa wypracowała własne 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,
- Instrukcję inwentaryzacyjną,
- Instrukcje, zarządzenia i procedury wewnętrzne w zakresie systemów kontroli i akceptacji dokumentów księgowych,
- Regulamin Ochrony i Obiegu Informacji Poufnych zatwierdzony przez Zarząd.

Wiele procesów przetwarzania danych księgowych jest zautomatyzowanych co minimalizuje ryzyko wystąpienia błędów. ATAL S.A. i pozostałe spółki z Grupy prowadzą księgi rachunkowe w systemie informatycznym, który poprzez swoją funkcjonalność zapewnia spójność zapisów księgowych oraz kontrole pomiędzy księgą główną i księgami pomocniczymi. Dostęp do zasobów informacyjnych systemu informatycznego ograniczony jest odpowiednimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Pracownicy Działu Księgowości odpowiedzialni za przygotowanie poszczególnych elementów sprawozdania finansowego przed ich przygotowaniem potwierdzają zgodność danych księgowych ze stanem faktycznym, oraz fakt kompletnego ujęcia operacji o charakterze majątkowym w księgach rachunkowych.

Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych Grupy sprawuje Główny Księgowy.

Przygotowane sprawozdania podlegają weryfikacji i zatwierdzeniu przez Zarząd Grupy. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą, na podstawie rekomendacji przedstawionej przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej, w oparciu o przyjętą Politykę i procedurę w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A.



22. AUDYTOR

Przegląd skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz przegląd skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2017r. do 30 czerwca 2017r., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zostały przeprowadzone przez Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 4055).

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zostało przeprowadzone przez Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa na podstawie umowy z dnia 16 czerwca 2017 roku.

Informację o wyborze biegłego rewidenta zamieszczono w Raporcie bieżącym nr 25/2017 z dnia 14.06.2017r.

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego ATAL S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za 2016r. zostało przeprowadzone przez Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2016 roku.

Badanie i przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego spółki zależnej Atal Construction Sp. z o.o. sp.k. za rok 2016 i 2017 zostały przeprowadzone przez Grant Thornton Frąckowiak sp. z o.o. sp.k.

Wynagrodzenie Audytora za wyżej wymienione badania i przeglądy wyniosło:

| | Rok obrotowy kończący się 31.12.2017r. | Rok obrotowy kończący się 31.12.2016r. |
|---|---|---|
| Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 32,4 tys. zł | 32,4 tys. zł |
| Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego | 58,2 tys. zł | 52,2 tys. zł |
| Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 19,0 tys. zł | 19,0 tys. zł |
| Przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego | 35,5 tys. zł | 31,0 tys. zł |

23. PODSUMOWANIE

ATAL S.A., podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej Atal S.A., jest jednym z największych mieszkaniowych deweloperów w Polsce i zarazem jedynym o zasięgu ogólnokrajowym. Aktualnie Grupa działa na wszystkich najważniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce, to jest: krakowskim, wrocławskim, warszawskim, łódzkim i katowickim a od 2016 roku również poznańskim i trójmiejskim.

ATAL S.A. nadal będzie umacniała pozycję w siedmiu największych polskich miastach. Nie wyklucza się jednak realizacji przedsięwzięć w innych miejscowościach, gdyby pojawiła się możliwość zainwestowania w interesujący Spółkę projekt.

Rok 2017 był rekordowy dla Grupy ATAL S.A. pod względem sprzedaży mieszkań (podpisanych umów deweloperskich). Od wielu lat Grupa utrzymuje bardzo dynamiczny wzrost kontraktacji mieszkań. W 2014r.



Grupa znalazła nabywców na 1,09 tys. lokali, a trzy lata później już 2,5 razy więcej. Grupa zamierza ustabilizować sprzedaż roczną na poziomie 2,7-3 tys. lokali. Zarząd podkreśla jednocześnie, że najważniejsze w rozwoju Grupy ATAL S.A. są osiągnięte marże, a nie sama liczba sprzedanych mieszkań.

Grupa dysponuje obecnie gruntami, które umożliwią realizację przedsięwzięć na ok. 10 tys. mieszkań. Spółka posiada duży, zdywersyfikowany, obejmujący siedem aglomeracji bank ziemi, w 80-90 proc. składający się z działek kupionych w poprzednich latach, jeszcze przed wzrostami cen gruntów. Potencjał ten pozwala na trzyletnią działalność na podobnej do obecnej rentowności.

Tylko w drugim półroczu 2017r. rozpoczęto kilkanaście nowych inwestycji. Zdaniem Zarządu popyt na mieszkania w 2018r. wciąż będzie bardzo wysoki ze względu na wzrastające zarobki Polaków, a także oczekiwania w zakresie coraz lepszych warunków zamieszkania. Dodatkowo program Rodzina 500 plus, który sprzyja zakładaniu rodzin, powinien zwiększać potrzeby mieszkaniowe Polaków.

W ocenie Zarządu rezultaty działalności Grupy ATAL S.A. w 2017 roku należy ocenić pozytywnie, zarówno w porównaniu do okresów poprzednich, jak również w kontekście dalszych planów rozwojowych.

24. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2017 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2017 roku, obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 19 marca 2018 roku.

Sporządzono w Cieszynie, dnia 19 marca 2018r.

.....
Zbigniew Juroszek
Prezes Zarządu

.....
Mateusz Juroszek
Wiceprezes Zarządu

.....
Mateusz Bromboszcz
Wiceprezes Zarządu
ds. Prawno-Administracyjnych