

BUDUJEMY POWYŻEJ
OCZEKIWAŃ



**SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.
W 2018 ROKU**
obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A.

Cieszyn, 19 marca 2019 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 2018 R.	5
4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	11
5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2018 ROKU	12
6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych)	18
7. INFORMACJE DODATKOWE	22
8. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI	23
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.	32
11. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ...	33
12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	33
13. UPRAWNIENIA KONTROLNE	34
14. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI	34
15. WALNE ZGROMADZENIE	35
16. ZASADY ZMIANY STATUTU	36
17. ZARZĄD	37
18. RADA NADZORCZA	38
19. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.	43
20. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW	44
21. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	44
22. AUDYTOR (INFORMACJA ZARZĄDU SPÓŁKI W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ)	45
23. PODSUMOWANIE	47
24. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	48
25. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2018 ROKU	48

1. WPROWADZENIE

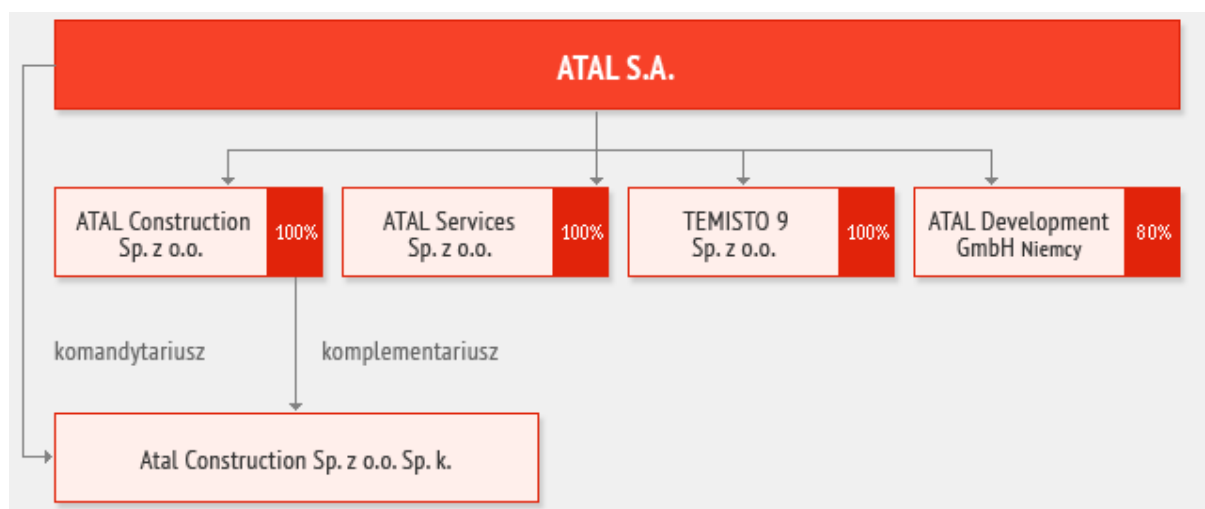
ATAL Spółka Akcyjna jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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 2018r. prezentuje poniższy schemat:



W 2018r. strukturę podmiotów zależnych tworzyły także:

- JP Construct Sp. z o.o. Sp.k. – usługi budowlane,
- ZJ Invest Sp. z o.o. Sp.k - usługi budowlane,

Zmiany w strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych w 2018r.:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018r. miały miejsce następujące zmiany struktury Grupy Kapitałowej:

- W dniu 21 marca 2018r. zawarto umowę sprzedaży udziałów w TEMISTO 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Kupująca ATAL S.A. nabyła 100% udziałów w TEMISTO 9 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5 tys. zł za cenę w wysokości 1 mln zł.
- W dniu 28 lutego 2018r. została sporządzona umowa spółki, a w dniu 19 lipca 2018r. Sąd Rejonowy w Hanowerze zarejestrował w rejestrze handlowym spółek kapitałowych (Handelsregister B) spółkę ATAL Development GmbH z siedzibą w Hanowerze (Niemcy). ATAL S.A. objęła 80% udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o łącznej wartości nominalnej 20.000,00 Euro.



Kapitał zakładowy i struktura akcjonariatu

Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 31.12.2018r. 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 31.12.2018r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusze posiadający 5% i więcej liczby głosów	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%
Pozostali akcjonariusze	6 500 000	16,79%	6 500 000	16,16%
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.

W stosunku do struktury akcjonariatu na dn. 31.12.2017r. i zgodnie z zawiadomieniem ALTUS TFI SA z dn. 07.12.2018r. podmiot ten nie posiada 5% i więcej liczby głosów na WZA.

Polityka dywidendowa

Polityka Dywidendowa wprowadzona uchwałą Zarządu ATAL S.A. z dn. 21.03.2017r. (raport bieżący nr 9/2017), przewiduje rekomendację przez Zarząd Spółki wypłaty dywidendy w wysokości pomiędzy 70% a 100% skonsolidowanego zysku netto przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Dywidenda będzie wypłacana corocznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego oraz jej poziomu 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 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dn. 06.06.2018r. w przedmiocie: podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2017 przeznaczono na dywidendę kwotę 137.049.719,40 zł, tj. 3,54 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalono na dn. 25.06.2018r., a termin wypłaty na dwie równe raty płatne w dniach 02.07.2018r. i 09.07.2018r.



Jednocześnie w 2018r. następujące spółki zależne wypłaciły dywidendy:

- JP Construct Sp. z o.o. sp.k. – dywidenda za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018r. w kwocie 542 tys. zł – całość przypada na udziałowców nie posiadających kontroli
- ZJ-Invest Sp. z o.o. sp.k. – dywidenda za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018r. w kwocie 40 tys. zł – całość przypada na udziałowców nie posiadających kontroli
- Atal Construction sp. z o.o. – dywidenda za rok 2017 w kwocie 15.860 tys. zł wypłacona po pomniejszeniu o wcześniej wypłacone zaliczki, jednemu udziałowcowi, tj. ATAL S.A.

Zatrudnienie w ATAL S.A. i Grupie Kapitałowej w 2018r.:

Na dzień 31.12.2018r. zatrudnienie w podmiocie dominującym ATAL S.A. oraz pozostałych podmiotach w grupie kapitałowej przedstawiało się następująco:

	Zatrudnienie na 31.12.2018r.	Zatrudnienie na 31.12.2017r.
ATAL S.A.	246	210
ATAL Construction Sp. z o.o.	44	45
RAZEM GRUPA	290	255

Dalszy rozwój Grupy Kapitałowej i skali jej działalności, a także dalszy rozwój struktur na rynku poznańskim i trójmiejskim spowodował wzrost zatrudnienia w stosunku do roku 2017.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2018R.

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 Trójmiasta. Projekty realizowane są bezpośrednio przez ATAL S.A. lub za pośrednictwem wewnątrzgrupowego generalnego wykonawcy (ATAL Construction Sp. z o.o.). W trakcie roku 2017 podjęto decyzję, że projekty deweloperskie jedynie 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 31.12.2018r. działalność w zakresie najmu powierzchni komercyjnych prowadzona była w 3 lokalizacjach, tj. we Wrocławiu, Katowicach i Cieszynie.



Marginalnym przedmiotem działalności ATAL Construction Sp. z o.o. jest także sprzedaż tekstyliów (poniżej 0,1% przychodów).

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w 2018 roku obejmowała:

- ATAL S.A.– budowa budynków mieszkalnych i usługowych oraz sprzedaż lokali
- 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. Spółka jest generalnym wykonawcą tylko 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,
- ZJ Invest Sp. z o.o. Sp.k - usługi budowlane,
- Atal Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – nabycie ogółu praw i obowiązków mające na celu pozyskanie gruntu, a od 2018r. realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego Centro Ursus w Warszawie przy udziale Generalnego Wykonawcy ATAL Construction sp. z o.o.

W 2018r. działalność gospodarcza spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. prowadzona była w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL S.A. oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Katowice, ul. Porcelanowa 10 – 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 i lokali 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 2018r. była sprzedaż mieszkań, która stanowiła powyżej 99% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody osiągnięto z tytułu wynajmu obiektów komercyjnych we Wrocławiu, Katowicach oraz Cieszynie, a także w marginalnym stopniu ze sprzedaży tkanin.

<i>Przychody wg segmentów operacyjnych w tys.PLN</i>	<i>2018r.</i>	<i>2017r.</i>
działalność deweloperska	1 047 856	855 588
usługi najmu	7 127	10 003
sprzedaż tkanin	40	204
Działalność ogółem	1 055 023	865 795



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 uwzględnia przekazania lokali mieszkalnych (LM) i usługowych (LU) w następujących miastach:

miasto	2018r.		2017r.		zmiana r/r	
	Liczba LM+LU	Powierzchnia w m ²	Liczba LM+LU	Powierzchnia w m ²	lokale	powierzchnia
Kraków	843	50 698,36	744	44 670,70	13%	13%
Warszawa	650	36 930,06	589	34 574,12	10%	7%
Wrocław	494	28 066,96	447	25 345,46	11%	11%
Łódź	300	17 829,81	223	12 595,06	35%	42%
Katowice	103	80 87,13	305	17 836,54	-66%	-55%
Gdańsk	160	86 39,68				
Poznań	128	7 188,25				
Razem	2678	157 440,25	2308	135 021,88	16%	17%

Informacja o zakończonych w 2018r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2018r. Grupa zakończyła budowy i otrzymała pozwolenia na użytkowanie 16 przedsięwzięć deweloperskich z **2304 lokalami**, z tego:

6 projektów w Krakowie	Liczba LM+LU
Bagry Park V	62
ATAL Residence Zabłocie I	227
Apartamenty Przybyszewskiego 64 I	93
Atal Residence Zabłocie II	82
Zbożowa 2A Apartamenty	56
Wielicka Garden II	177
Razem	697

4 projekty w Warszawie	Liczba LM+LU
ATAL Marina Apartamenty III	268
Nowy Targówek I	120
Nowy Targówek II	130
ATAL Marina Apartamenty IV	138
Razem	656



3 projekty we Wrocławiu	Liczba LM+LU
Atal Towers II budynek 1	304
Atal Towers II budynek 2	
Nowe Miasto Różanka IA	152
Razem	456

1 projekt w Łodzi	Liczba LM+LU
Pomorska Park I	186

1 projekt w Gdańsku	Liczba LM+LU
Nowa Grobla Apartamenty	178

1 projekt w Poznaniu	Liczba LM+LU
ATAL Malta	131

Informacja o rozpoczętych w 2018r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2018 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację aż 24 nowych projektów z **4559 lokalami**, w tym:

w Krakowie – 5 projektów:	Liczba LM+LU
Masarska Apartamenty II	26
Bagry Park Apartamenty Inwestycyjne	132
ATAL Kliny Zacisze II	223
ATAL Kliny Zacisze III	144
Apartamenty Przybyszewskiego II	299
Razem	824

w Warszawie – 3 projekty:	Liczba LM+LU
Centro Ursus	302
Nowa Grochowska I	159
Nowa Grochowska III	166
Razem	627

we Wrocławiu – 4 projekty:	Liczba LM+LU
Krakowska Aparthotel	266
Nowe Miasto Różanka III	95
Nowe Miasto Różanka VI Villa Rosa	8
Nowe Miasto Różanka IV	135
Razem	504



w Katowicach – 3 projekty:	Liczba LM+LU
Nowy Brynów I	360
Nowy Brynów II	142
Sokolska 30 Towers	282
Razem	784

W Łodzi – 1 projekt:	Liczba LM+LU
Apartamenty Drewnowska II	212

w Trójmieście – 2 projekty:	Liczba LM+LU
Gdańsk - Przystań Letnica I	149
Gdynia - Modern Tower	291
Razem	440

w Poznaniu – 6 projektów:	Liczba LM+LU
Rezydencja Chwaliszewo	106
Apartamenty Milczańska I	90
Apartamenty Milczańska II	145
ATAL Warta Towers	367
Apartamenty Dmowskiego I	294
Apartamenty Dmowskiego II	166
Razem	1168

Informacja o zawartych w 2018r. umowach deweloperskich i przedwstępnych

W 2018 roku ATAL S.A. zawarła umowy deweloperskie i przedwstępne, w których zobowiązała się do wybudowania i sprzedania **2420** lokali, czyli o 345 lokali mniej niż w 2017 roku (2765 finalnie zawartych umów, tj. po uwzględnieniu rozwiązań umów po zakończeniu 2017r.).

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

Miasto	umowy deweloperskie i przedwstępne (ilość lokali)		zmiana r/r	
	2018r.	2017r.	ilość	%
– Kraków	351	706	-355	-50%
– Warszawa	450	574	-124	-22%
– Wrocław	510	533	-23	-4%
– Łódź	484	403	81	+20%
– Katowice	241	296	-55	-19%
– Trójmiasto	209	195	14	+7%
– Poznań	175	58	117	+202%
– Razem	2420	2765	-345	-12%



W 2018r. najwyższą ilość zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych odnotowano we Wrocławiu, Łodzi i Warszawie. Największy spadek zawartych umów nastąpił z kolei w Krakowie, w którym w poprzednich latach zawierano najwięcej umów. Generalnie niższa kontraktacja w roku 2018r. wynikała z mniejszej ilości przedsięwzięć deweloperskich oferowanych nabywcom, co było z kolei skutkiem opóźniających się w ciągu roku procesów uzyskiwania poszczególnych pozwoleń na budowę. Dopiero pod koniec roku wprowadzono do sprzedaży szereg nowych lokali, co zaowocowało wzrostem podpisanych umów deweloperskich w ostatnim kwartale.

Liczba zakontraktowanych mieszkań i lokali (zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych) na przestrzeni całego roku przedstawiała się następująco:

Okres	umowy deweloperskie i przedwstępne (ilość lokali)	
	2018r.	2017r.
– Styczeń	221	199
– Luty	201	207
– Marzec	282	262
– Kwiecień	198	202
– Maj	188	246
– Czerwiec	192	229
– Lipiec	182	267
– Sierpień	172	208
– Wrzesień	151	199
– Październik	186	244
– Listopad	174	260
– Grudzień	273	242
– łącznie	2420	2765

Pomimo spadku w 2018r. podpisanych umów przedsprzedażowych w stosunku do roku ubiegłego Grupa ATAL S.A. odnotowała rekordową w swojej historii miesięczną ilość zakontraktowanych mieszkań w marcu oraz grudniu 2018r. Zauważyć należy wzrost kontraktacji w IV kwartale 2018r. wynikający ze zwiększenia oferty Grupy w tym okresie.

Za swoją działalność Grupa otrzymała w 2018r. następujące nagrody i wyróżnienia:

- „Diament Forbes”
- „Transparentna Spółka Roku”
- „Perły Polskiej Gospodarki”
- „Book of Lists”
- ATAL S.A. został uwzględniony na Liście 500 i 2000 największych firm w Polsce redakcji dziennika Rzeczpospolita,
- ATAL S.A. znalazł się w gronie 100 największych prywatnych firm w Polsce redakcji Forbes
- ATAL Francuska Park wygrał konkurs "Housemarket Silesia Awards 2018" w kategorii "Osiedle mieszkaniowe"



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.

Część Klientów finansuje, bądź współfinansuje zakup mieszkania kredytem bankowym. Udział ten różni się w poszczególnych okresach, a także w miastach oraz nawet w poszczególnych inwestycjach. W 2018r. nadal zauważalny był utrzymujący się wysoki udział zakupów gotówkowych. Grupa szacuje, że odsetek klientów nabywających lokale za gotówkę kształtował się w przedziale 30-40%. 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, w których ATAL prowadzi działalność czyli 7 największych polskich miast: Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Katowice, Łódź, to rynki świadome. Klienci bardzo dobrze znają zasady współpracy z firmami deweloperskimi, specyfikę podpisywanych umów i sposobów rozliczeń. Na tych rynkach konkurencja jest bardzo silna i liczy się lokalizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, projekt, jakość wykonania i cena mieszkania. Biorąc pod uwagę ciągły rozwój tych aglomeracji istnieje potencjał do budowy nowych mieszkań. Zarząd ATAL S.A. ocenia, że Wrocław, Kraków, Warszawa, Trójmiasto i Poznań 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 utrzymać atrakcyjną ofertę mieszkaniową we wszystkich obszarach swojej działalności i sukcesywnie wprowadzać nowe inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach, w dobrej jakości i o nieprzeciętnej architekturze.

ATAL jest jedynym deweloperem obecnym we wszystkich największych aglomeracjach w Polsce. To z kolei pozwala na 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, głównie u producentów lub w dużych hurtowniach. 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 sprzątające, firmy wykonujące remonty).

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2018 ROKU

W 2018 roku Grupa ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów:

Warszawa:

- grunty w rejonie ul. Modlińskiej, transakcje zakupu miały miejsce w kwietniu oraz we wrześniu i październiku 2018r.
- grunty w rejonie ul. Ostródzkiej, transakcje zakupu miały miejsce w kwietniu oraz we wrześniu 2018r.
- grunt w rejonie ul. Grochowskiej, transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2018r.

Kraków:

- grunt w rejonie ul. Wybickiego, transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2018r. (poprzez spółkę zależną)
- grunt w rejonie ul. Bagrowej, transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2018r.

Gdańsk:

- grunt w rejonie ul. Letnickiej (dodatkowy grunt zwiększający funkcjonalność dotychczas posiadanej nieruchomości), transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2018r.
- grunt w rejonie ul. Śląskiej, transakcja zakupu miała miejsce w grudniu 2018r.

Poznań:

- grunt w rejonie ul. Ptasiej, transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2018r.
- grunt w rejonie ul. Tylny Chwaliszewo, transakcje zakupu miały miejsce w lutym i kwietniu 2018r.

Katowice i aglomeracja:

- grunt w Gliwicach w rejonie ul. Karolinki, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2018r.
- grunty w Chorzowie w rejonie ul. Targowej, transakcje zakupu miały miejsce w październiku i grudnia 2018r.
- grunt w Katowicach w rejonie Al. Korfantego, transakcja zakupu miała miejsce w grudniu 2018r.

Wrocław

- grunt w rejonie ul. Balzaka, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2018r.
- grunt w rejonie ul. Pułaskiego, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2018r.
- grunt w rejonie ul. Sienkiewicza, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2018r.
- grunt w rejonie ul. Świdnickiej, transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2018r.

Łączna wartość netto transakcji zakupów gruntów przeznaczonych na nowe przedsięwzięcia deweloperskie wyniosła w 2018r. ok. 197 mln zł. Spółka szacuje, że na nabytych w 2018r. gruntach zrealizuje w kolejnych latach projekty deweloperskie o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej 285 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
1/2018	Realizacja projektu Aleja Pokoju 83 etap II Aparthotel Kraków	20-02-2018	31-03-2020
2/2018	Realizacja projektu Atal Kliny Zacisze II Kraków	09-03-2018 z późn.zm	30-04-2020
3/2018	Realizacja projektu Nowa Grochowska I Warszawa	13-04-2018	31-03-2020
4/2018	Realizacja projektu Nowa Grochowska III Aparthotel Warszawa	17-05-2018	30-04-2020
5/2018	Realizacja projektu Masarska Apartamenty II Kraków	05-07-2018	30-10-2020
6/2018	Realizacja projektu Bagry VI Aparthotel Kraków	13-08-2018	31-12-2020
7/2018	Realizacja projektu Centro Ursus Warszawa	22-08-2018	31-07-2020
8/2018	Realizacja projektu Apartamenty Przybyszewskiego II Kraków	05-11-2018	30-10-2020
9/2018	Realizacja projektu Atal Kliny Zacisze III Kraków	05-11-2018	30-09-2020
10/2018	Realizacja projektu Nowa Grochowska II (bud.B) Warszawa	03-12-2018	31-12-2020

W 2017r. podjęto decyzję, że w ramach generalnego wykonawstwa Atal Construction Sp. z o.o. realizowane będą jedynie projekty w Krakowie i Warszawie.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte w okresie 2018r. miały charakter rynkowy.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w Nocie 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. od 1 stycznia do 31 grudnia 2018r.

Emisje Obligacji:

W 2018 roku ATAL S.A. wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja obligacji imiennych **serii AG** z dnia 10.01.2018r., skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 22.000.000 zł, termin wykupu do 09.01.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.



- emisja obligacji na okaziciela **serii AH** z dnia 26.04.2018r. o łącznej wartości nominalnej 70.000.000 zł, termin wykupu 26.04.2021r., 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.
- emisja obligacji imiennych **serii AI** z dnia 05.07.2018r., skierowana do ZJ-Invest Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 4.300.000 zł, termin wykupu 04.07.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji imiennych **serii AJ** z dnia 11.07.2018r., skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł, termin wykupu 10.07.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji imiennych **serii AK** z dnia 11.07.2018r., skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł, termin wykupu 10.07.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji imiennych **serii AL** z dnia 11.07.2018r., skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł, termin wykupu 10.07.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- emisja obligacji na okaziciela **serii AM** z dnia 25.10.2018r. o łącznej wartości nominalnej 70.000.000 zł, termin wykupu 25.10.2020r., 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 AN** z dnia 15.10.2018r., skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł, termin wykupu 14.10.2020r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.

Ponadto w 2018 roku w ramach Grupy zostały wykupione następujące obligacje:

- w dniu 09.01.2018r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii Z** o łącznej wartości nominalnej 35.000.000 zł
- w dniu 18.05.2018r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii O** o łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł
- w dniu 04.07.2018r. ATAL S.A. przedterminowo wykupiła obligacje **serii AE** o łącznej wartości nominalnej 6.800.000 zł
- w dniu 10.07.2018r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii S** o łącznej wartości nominalnej 4.200.000 zł
- w dniu 12.10.2018r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii U** o łącznej wartości nominalnej 19.500.000 zł
- w dniu 14.12.2018r. ATAL S.A. wykupiła obligacje **serii W** o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 zł

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku w Grupie ATAL S.A. zawarto następujące nowe umowy kredytowe i aneksy przedłużające bądź podwyższające dotychczas istniejące kredyty/limity kredytowe:

Bank PKO BP S.A.:

- Aneks z dnia 27.04.2018r. zawarty z Atal Construction Sp. z o.o. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 27.04.2019r.;
- Aneks z dnia 27.04.2018r. zawarty z Atal S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 27.04.2019r.;
- kredyt w kwocie 40.000.000 zł na finansowanie I Etapu przedsięwzięcia „Nowy Brynów” w Katowicach, umowa z dnia 29.06.2018r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 30.09.2020r.

**mBank S.A.:**

- kredyt w kwocie 23.000.000 zł na finansowanie I Etapu przedsięwzięcia „Przystań Letnica” w Gdańsku, umowa z dnia 18.05.2018r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 30.06.2020r.
- kredyt w kwocie 13.000.000 zł na finansowanie II Etapu przedsięwzięcia „Osiedle Warszawa” w Warszawie, umowa z dnia 18.05.2018r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 30.09.2019r.
- Aneks z dnia 24.07.2018r. zawarty z Atal S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 24.07.2019r.

ING Bank Śląski S.A.:

- Aneks z dnia 23.10.2018r. zawarty z Atal S.A. zmieniający termin ważności Umowy Wieloproduktowej oraz spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 14.12.2018r., a także wprowadzający dodatkowy sublimit na gwarancje bankowe wystawiane z maksymalnym terminem ważności do 31.12.2020r.
- Aneks z dnia 07.12.2018r. zawarty z Atal S.A. podwyższający i przedłużający limit Umowy Wieloproduktowej do kwoty 37.000.000 zł z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bankowym w kwocie 34.000.000 zł z terminem spłaty do dnia 14.12.2019r. oraz limit na gwarancje bankowe do kwoty 3.000.000 zł wystawiane do dnia 13.12.2019r. z terminem ważności do 2 lat.

Raiffeisen Bank Polska S.A.:

- Aneks z dnia 06.03.2018r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin wykorzystania i spłaty „kredytu na refinansowanie niesprzedanych apartamentów (...)” na dzień 31.10.2019r.

Ponadto w 2018 roku ATAL S.A. spłaciła przed terminem następujące kredyty:

- w dniu 02.03.2018r. ATAL S.A. przedterminowo spłaciła kredyt w wysokości 10.000.000 zł udzielony przez PKO BP S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pn „Atal Marina IV” w Warszawie
- w dniu 22.05.2018r. ATAL S.A. przedterminowo spłaciła kredyt w wysokości 13.500.000 zł udzielony przez mBank S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pn „Nowa Grobla Apartamenty” w Gdańsku
- w dniu 05.06.2018r. ATAL S.A. przedterminowo spłaciła kredyt w wysokości 6.000.000 zł udzielony przez PKO BP S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pn „Atal Zabłocie Residence II” w Krakowie
- w dniu 28.08.2018r. ATAL S.A. przedterminowo spłaciła kredyt w wysokości 14.000.000 zł udzielony przez mBank S.A. na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego pn „Nowe Miasto Różanka I” we Wrocławiu

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W 2018 roku żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej ATAL S.A. nie udzielała pożyczek podmiotom zewnętrznym oraz nie otrzymała pożyczek od takich podmiotów.

Nie dokonano również spłat takich pożyczek.

W okresie tym ATAL SA udzieliła natomiast pożyczki podmiotom wchodzącym w skład jej Grupy:

- Pożyczka w kwocie 9.150.000 zł udzielona w dniu 26.03.2018r. podmiotowi powiązanemu, tj. TEMISTO 9 Sp. z o.o., następnie zwiększana aneksami do łącznej kwoty 11.575.000 zł; stopa procentowa: 3,2% pa stała; ostateczny termin spłaty: 26.03.2019r. Saldo na dzień 31.12.2018r. wynosiło 9.475.000 zł
- Pożyczka w kwocie 300.000 zł udzielona w dniu 25.10.2018r. podmiotowi powiązanemu, tj. ATAL Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa; stopa procentowa: 3,2% pa stała; ostateczny termin spłaty: 26.10.2020r



Udzielone i otrzymane poręczenia

W okresie od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. ATAL S.A. posiadała zobowiązania pozabilansowe z tytułu poręczeń za podmioty powiązane. Wszystkie udzielone poręczenia związane są z działalnością podstawową podmiotów powiązanych.

Poręczyciel	Dłużnik	Termin poręczenia	Kwota poręczenia
ATAL Spółka Akcyjna	Podmiot powiązany	30.12.2018r.	400.000,00 PLN

Zobowiązania warunkowe

W dniu 3 września 2013 roku ustanowiona została hipoteka umowna (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność ATAL S.A. oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia tej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań Star-Typ-Sport Zakłady Wzajemne Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest Spółką zależną. Na dzień sprawozdawczy kwota hipoteki wynosiła 6.000 tys. zł. Spółka oczekuje, że obowiązek odpowiedzialności solidarnej zostanie wypełniony przez stronę trzecią i nie dojdzie do wypływu środków. W związku z powyższym nie utworzono z tego tytułu rezerwy.

Udzielone gwarancje

- W dn. 22.06.2018r. PKO Bank Polski S.A. wystawił na zlecenie ATAL S.A. gwarancję bankową dobrego wykonania umowy realizacji inwestycji drogowych w kwocie 100.000 zł na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z terminem ważności do 30.09.2018r.
- W dn. 29.10.2018r. ING Bank Śląski S.A. wystawił na zlecenie ATAL S.A. gwarancję bankową dobrego wykonania umowy realizacji inwestycji drogowych w kwocie 1.500.000 zł na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z terminem ważności do 31.12.2020r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2018 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w 2018r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.



Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. wyemitowała w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018r. obligacje na łączną kwotę 216,3 mln zł opisane powyżej. Wpływy z emisji obligacji zostały przeznaczone w części na realizację przedsięwzięć deweloperskich, a także na częściowe sfinansowanie zakupu nowych gruntów, które będą przeznaczone do realizacji nowych projektów.

Prognozy finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie informowała o prognozach finansowych na rok 2018, 2019 i lata następne.

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)

Prezentowane dane są zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej ATAL S.A. od 1 stycznia do 31 grudnia 2018r.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	1 055 023	865 795	22%
Zysk brutto ze sprzedaży	283 538	247 592	15%
Koszty sprzedaży	14 632	14 419	1,5%
Koszty ogólnego zarządu	16 072	13 786	17%
Zysk operacyjny	259 600	221 997	17%
EBIT*/przychody ze sprzedaży	25%	26%	-4%
Zysk netto	206 637	179 727	15%

* EBIT = zysk z działalności operacyjnej

Głównym źródłem przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej ATAL S.A. jest działalność deweloperska. Rok 2018 był kolejnym rekordowym rokiem pod względem poziomu przychodów w historii działalności Grupy. Przychody ze sprzedaży wzrosły aż o 22% w stosunku do roku poprzedniego.

Wzrost ten był wynikiem rozpoczęcia w latach ubiegłych dużej ilości projektów deweloperskich, które zostały ukończone i przekazane finalnym nabywcom w 2018r.

Spółka ATAL rozpoznała w przychodach 2018r. aż 2678 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 157 tys. m². Oznacza to wzrost powierzchni użytkowej lokali przekazanej nabywcom aż o 17% w stosunku do roku 2017. Największą liczbę lokali wydano na 3 głównych rynkach Spółki, tj. w Krakowie, Warszawie i Wrocławiu.

Zarówno zysk operacyjny, jak i zysk netto wzrosły w stosunku do roku 2017 odpowiednio o 17 i 15%.

Wskaźniki rentowności	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana
Wskaźnik marży zysku operacyjnego $\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	24,6%	25,6%	-1,0 pp
Wskaźnik marży zysku netto $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19,6%	20,8%	-1,2 pp
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	11,0%	10,0%	1,0 pp
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	24,1%	22,8%	1,3 pp

Pomimo wzrostu przychodów ze sprzedaży Grupa ATAL zanotowała o 1 punkt procentowy niższą marżę zarówno zysku operacyjnego, jak i marżę zysku netto. Stosunkowo niewielki spadek rentowności był skutkiem



wzrastających na przestrzeni ostatnich okresów kosztów produkcji podstawowej, czyli m.in. zakupu materiałów budowlanych czy usług obcych związanych ze wzrostem kosztów pracowniczych. Podkreślić jednak należy utrzymujący się nadal satysfakcjonujący poziom wskaźników rentowności.

Jednocześnie wskaźniki zarówno ROA i ROE wzrosły o 1 punkt procentowy na skutek niższego wzrostu odpowiednio samych aktywów, jak i kapitału własnego.

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – aktywa

Dane w tys. zł	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana
Aktywa ogółem	1 871 985	1 789 736	5%
Aktywa trwałe	145 980	154 345	-5%
Aktywa obrotowe w tym:	1 726 005	1 635 391	6%
Zapasy	1 487 453	1 341 957	11%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	16 637	11 963	39%
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	28 044	15 626	79%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 976	0	
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	191 895	265 845	-28%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	162 654	135 954	20%

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – pasywa

Dane w tys. zł	31.12.2018	31.12.2017	Zmiana
Kapitał własny	857 267	788 268	9%
Kapitał podstawowy	193 573	193 573	0%
Zobowiązania ogółem	1 014 718	1 001 468	1%
Zobowiązania długoterminowe	391 595	311 213	26%
Zobowiązania krótkoterminowe	623 123	690 255	-10%

Przyrost wartości aktywów w stosunku do roku 2017 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 na koniec 2018r.

Wysoki stan zapasów idzie jednak w parze z wysoką kontraktacją (umowy deweloperskie) oferowanych dotychczas, jak i obecnie mieszkań.

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



Wysokie kapitały własne przyrosły jeszcze w stosunku do ubiegłego roku o 9%. Wynoszące na koniec 2018r. ponad 857 mln zł kapitały własne finansowały aktywa w 46%. Grupa zwiększyła więc finansowanie się kapitałami własnymi. 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.

Zwrócić należy uwagę na zwiększenie finansowania się zobowiązaniami długoterminowymi oraz obniżenie tym samym zobowiązań krótkoterminowych.

Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

Dane w tys. zł	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa ogółem	1 871 985	1 789 736
Aktywa trwałe	145 980	154 345
Kapitał własny	857 267	788 268
Zobowiązania ogółem	1 014 718	1 001 468
Zobowiązania długoterminowe	391 595	311 213
Zobowiązania krótkoterminowe	623 123	690 255

Kapitał własny na dzień 31.12.2018r. odnotował nominalny przyrost w stosunku do roku ubiegłego o 69 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 524 mln zł finansują realizowane przez Grupę projekty. Należy zauważyć, że w kwocie tej 26% stanowią obligacje skierowane do głównych akcjonariuszy i podmiotów powiązanych.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej ATAL S.A. kolejny rok opierało się na efektywnym zapewnieniu finansowania działalności Grupy, w tym w szczególności zapewnieniu źródeł finansowania realizowanych projektów deweloperskich. W 2018r. wykorzystywano więc w tym celu środki własne, kredyty bankowe oraz głównie 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	31.12.2018	31.12.2017
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	46%	44%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{kapitał własny}}$	118%	127%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	54%	56%
Wskaźnik zadłużenia netto Grupy*	0,23	0,12

*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.

Zauważyć należy, że w 2018r. poziom wskaźników zadłużenia obniżył się w stosunku do roku poprzedniego, pomimo niewielkiego nominalnego wzrostu zobowiązań. Nadal ich poziom kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Wskaźnik zadłużenia netto Grupy, zgodnie z definicją określoną w Warunkach Emisji Obligacji, kształtuje się na niskim i akceptowanym poziomie pomimo jego wzrostu. Grupa racjonalnie gospodaruje zewnętrznymi środkami finansowymi, głównie z tytułu kredytów i obligacji. W stosunku do ubiegłego roku wzrosło zadłużenie finansowe na skutek wysokich wydatków na zakupów gruntów, jak i dużej ilości rozpoczętych budów finansowanych częściowo z zewnętrznych źródeł.

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 134.800 tys. zł według stanu na dzień 31.12.2018r. (124.000 tys. zł na dn. 31.12.2017r.).

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

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności	31.12.2018	31.12.2017
Wskaźnik bieżący $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,77	2,37
Wskaźnik szybki $\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,38	0,43



Wskaźnik płynności bieżącej Grupy ATAL S.A. na 31.12.2018r. wzrósł w stosunku do roku poprzedniego i utrzymuje się na prawidłowym, jak również 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 lokale mieszkalne i usługowe.

Jak już wyżej podkreślano wysoki poziom zapasów wynika z długości procesu budowlanego, jak również zwiększonej ilości realizowanych projektów. Zauważyć także należy, że nadal większość budowanych mieszkań jest w miarę szybko zakontraktowana na podstawie umów deweloperskich i przedwstępnych.

7. INFORMACJE DODATKOWE

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

W dniu 27 lutego 2018 roku w Jednostce Dominującej rozpoczęte zostały kontrole podatkowe w zakresie:

- Podatku VAT za miesiąc styczeń 2013r. spółki SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA, której ATAL S.A. jest następcą prawnym. W zakresie podatku VAT za okres stycznia 2013r. ATAL S.A. otrzymała w dniu 6 lipca 2018 roku Decyzję, w której Naczelnik Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego stwierdził nieprawidłowości w zakresie odliczenia podatku VAT wskazując, iż błędnie została określona podstawa opodatkowania transakcji objęcia akcji przez ATAL S.A. w SPV ATAL-INVEST Sp. z o.o. SKA w zamian za aport. Zdaniem Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego podstawą opodatkowania miała być wartość nominalna akcji, podczas gdy strony jako podstawę opodatkowania przyjęły wartość rynkową aportu odpowiadającą cenie emisyjnej akcji. Zdaniem Naczelnika Małopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego kwota nienależnie odliczonego podatku naliczonego wyniosła 8 164 tys. zł. ATAL S.A. nie zgadza się z prezentowanym przez organ skarbowy stanowiskiem i w dniu 20 lipca 2018 roku złożył odwołanie od wyżej wymienionej decyzji. Jednocześnie w dniu 25 lipca 2018 roku została złożona korekta deklaracji VAT z miesiąca stycznia 2013r., w której uwzględniono wynik kontroli. W wyniku złożonej korekty kwota podatku VAT należnego i naliczonego uległa obniżeniu, jednak powstały odsetki wynikające z różnych momentów ujęcia korekty podatku naliczonego i prawa do rozliczenia korekty podatku należnego na kwotę 3 835 tys. zł. ATAL S.A. zawnioskowała o rozliczenie odsetek z tytułu zaległości podatkowej z bieżącymi należnościami z tytułu VAT.
- Podatku CIT za lata 2013-2016. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego kontrola jeszcze się nie zakończyła i Spółce dominującej nie są znane żadne zastrzeżenia.

Na dzień 31.12.2018 roku Grupa nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) innych postępowań dotyczących zobowiązań ani wierzytelności Grupy, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.



Pozostałe informacje dodatkowe:

W 2018 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 2018 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 2018 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 mógłby 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 dotyczyć 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 związany 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 upłynnieniem 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 albo do przeniesienia na *nabywcę* własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego (Umowy Deweloperskie) i dokonują, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłat na poczet ceny za nabywane lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne. 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. 2017, poz. 1468 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 2% 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 2% 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 nieuzyskaniu 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.

Ryzyko 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 Spółki 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 Spółki, 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 niemal 300 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 powiązanymi

Spółka zawierała i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. 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 na 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 akcji/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 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 utylizacyjne). 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 zażądadą 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. 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. 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 mieszkania 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 ukończeniem, uzależnionym częściowo od przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem budowy, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu podaż mieszkań będzie przekraczała 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 niejednorodnym 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 nieuzyskania 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

Dynamiczny rozwój sektora deweloperskiego to naturalna konsekwencja niestąbnącego zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe. Jak wskazują analitycy, w Polsce nadal brakuje mieszkań. Czynnikiem dodatkowo stymulującym 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 niekorzystnych zmian, a kontrakcja mieszkań powinna utrzymać się na wysokim poziomie. Grupa jest dobrze przygotowana na wykorzystanie koniunktury na rynku mieszkaniowym w kolejnym roku.

Dostępność kredytów hipotecznych

Niskie stopy procentowe oraz obniżające się dodatkowo marże kredytów hipotecznych są czynnikami zwiększającymi dostępność i chęć zaciągania kredytów mieszkaniowych. 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. W dłuższej perspektywie podwyższenie stóp procentowych może popyt na mieszkania ograniczyć. Jednak według wypowiedzi członków Rady Polityki Pieniężnej poziom stóp procentowych w Polsce nie powinien ulec zmianie do końca 2019r, a może nawet w 2020r.

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 korzystna sytuacja na rynku pracy.

Biorąc pod uwagę sygnały ze strony RPP nie przewiduje się podwyżek stóp procentowych w 2019 roku, co powinno w dalszym ciągu wspierać decyzje kredytowe klientów.

Liczba osób bez zatrudnienia zmniejszyła się, a stopa bezrobocia jest na rekordowo niskim poziomie. Jednocześnie czynnikiem wpływającym na wzrost zdolności kredytowej oraz na zwiększenie popytu na rynku mieszkaniowym jest mocny wzrost wynagrodzeń oraz pośrednio program Rodzina 500+.

Sytuacja polskiej gospodarki nadal pozytywnie wpływa na rynek deweloperski za sprawą zarówno wzrostu PKB, spadku bezrobocia i rosnących wynagrodzeń, a także poziomu inflacji.

Szacuje się, że perspektywy na kolejny rok powinny być identyczne jak w 2018r. ze względu na utrzymanie powyższych czynników wzrostu popytu.

Jednocześnie powyżej opisane czynniki pozytywne dla strony popytowej stanowią pewne ryzyko dla działalności deweloperów ze względu na rosnące koszty wynagrodzeń pracowników, tj. robocizny, a także materiałów. Niskie bezrobocie powoduje równocześnie ograniczenie dostępu do siły roboczej.

W ocenie Zarządu ATAL S.A. działanie programu Mieszkanie PLUS nie będzie kolidowało z rozwojem potencjału Grupy. Program ten nadal uważamy za potrzebny i pożyteczny, jednak adresowany do innej grupy potencjalnych klientów – będą to mieszkania budowane w segmencie ekonomicznym w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

Administracja publiczna

Zarząd ATAL S.A. nadal uważa, że podaż mieszkań może zostać ograniczona przez problemy administracyjne. Procesy formalne mogą stać się największym wyzwaniem dla deweloperów. Nieprzewidywalność wydawanych decyzji administracyjnych, przeciągające się procesy wydawania tych decyzji, czy proces odwołań od nich mogą ograniczyć działalność deweloperską i wpłynąć na wzrost ceny mieszkań.

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

Z drugiej strony Ustawa z 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących może przyspieszyć proces przygotowania inwestycji oraz wydawania decyzji administracyjnych w kolejnych okresach.

W najbliższym czasie Grupa ATAL S.A. wykorzystywać jednak będzie standardowy tryb przygotowania przedsięwzięć deweloperskich.

Zapowiadana zmiana tzw. ustawy deweloperskiej w zakresie zmiany środków ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców modyfikująca znacznie aktualnie stosowane zabezpieczenie w postaci rachunków otwartych, oceniana jest przez Grupę negatywnie.



Przewidywane bezzwrotne wpłaty deweloperów na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości nawet do 5% wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy spowodują wzrost ceny mieszkań oferowanych nabywcom.

Sytuacja na rynku gruntów

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada tzw. „bank ziemi” pozwalający na budowę ok. 12 tys. mieszkań, co zabezpiecza działalność Grupy na okres co najmniej 4 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 zablokowana przez program Mieszkanie+
- zmiana ustawy o obrocie gruntami rolnymi, która spowodowała brak możliwości zakupu części działek, m.in. pod budownictwo mieszkaniowe, choć procedowane zmiany przepisów w tym zakresie mogą częściowo złagodzić ten problem w przyszłości
- duża konkurencja na rynku gruntów.

W ostatnim okresie obserwuje się jednak ustabilizowanie cen gruntów.

Sytuację może nieco poprawić nowa ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ze względu na możliwość wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe gruntów rolnych w administracyjnych granicach miast, czy pokolejowych, powojkowych i przemysłowych. Jednocześnie w ustawie zakłada się przyspieszenie procedur poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego.

Grupa Atal przeznacza 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 oraz w Poznaniu i Trójmieście.

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

Głównym celem działalności Grupy Kapitałowej będzie maksymalizacja wartości ATAL S.A. dla akcjonariuszy poprzez realizację projektów mieszkaniowych zapewniających odpowiednio wysoki poziom wypracowanej marży. Wiodącym produktem Grupy będą nadal mieszkania w standardzie średnim oraz premium, które realizowane będą w popularnych lokalizacjach w siedmiu największych miastach w Polsce.

W całym 2019r. Grupa Kapitałowa planuje zakończyć i oddać do użytkowania 18 projektów, które łącznie obejmą budowę 2623 mieszkań (ok. 147.300 m² PUM), w tym:

- 3 projekty na 325 mieszkań w Krakowie,
- 6 projektów na 783 mieszkań w Warszawie,
- 3 projekty na 522 mieszkań we Wrocławiu,
- 2 projekty na 250 mieszkań w Trójmieście
- 3 projekty na 604 mieszkań w Łodzi,



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

Według wstępnych założeń ATAL S.A., na dotychczas posiadanych gruntach, będzie można zrealizować i przekazać od 2019-2022r. ponad 70 przedsięwzięć na ponad. 950 tys. PUM.

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 AO** z dnia 07.01.2019r., skierowana do Juroszek Investments Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 40,0 mln zł, termin wykupu 06.01.2021r., oprocentowanie stałe 3,2% pa, bez zabezpieczeń.
- wykup w dniu 29.01.2019r. obligacji **serii AA** o łącznej wartości nominalnej 4,5 mln zł.

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

- zaciągnięcie w Banku BGŻ BNP Paribas S.A. kredytu w kwocie 20,0 mln zł na finansowanie III Etapu przedsięwzięcia „Pomorska Park” w Łodzi, umowa z dnia 11.01.2019r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 1M +marża; ostateczny termin spłaty: 30.09.2020r.
- zaciągnięcie w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” kredytu obrotowego w kwocie 15,0 mln zł, umowa z dnia 08.03.2019r. zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa: WIBOR 3M +marża; ostateczny termin spłaty: 29.01.2021r.
- przedterminowa spłata w dniu 31.01.2019r. kwoty 6,5 mln zł z tytułu zobowiązania zaciągniętego w Banku PKO BP S.A. na finansowanie inwestycji zlokalizowanej w Katowicach pod nazwą ATAL Francuska Park V. Umowny termin spłaty był ustalony na dn. 30.09.2019r.

- ATAL S.A. po dniu bilansowym zaciągnęła zobowiązania leasingowe na łączną kwotę 84 tys. zł
- ATAL S.A. po dniu bilansowym udzieliła pożyczki podmiotowi zależnemu Atal Construction spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w kwocie 350,0 tys. zł
- Temisto 9 Sp. z o.o. spłaciła przedterminowo pożyczkę udzieloną przez ATAL S.A. w kwocie 9,5 mln zł
- ATAL S.A. po dniu bilansowym zakupiła grunty przeznaczone na planowane projekty deweloperskie za łączną kwotę 41,8 mln zł

12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zasady ładu korporacyjnego, stosowane w 2018 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 2018r. Spółka nie stosowała dwóch zasad szczegółowych:

- 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 uzasadniają celowości wprowadzenia tych procedur w Spółce w obecnym okresie, 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 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. zwołane w sposób formalny (ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółki w dniu 10 maja 2018 r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 12/2018 z dnia 10 maja 2018 r.) odbyło się w dniu 06 czerwca 2018 r. (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. Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2017 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie podjęło również uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej ATAL S.A., uwzględniającego zmiany przyjęte uchwałą nr 13 Rady Nadzorczej ATAL S.A. z dnia 09 maja 2018 r. oraz uchwałę w przedmiocie zmiany Statutu ATAL S.A., w związku z powołaniem w Spółce uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 19.10.2017 r. Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki w wykonaniu obowiązków nałożonych na Spółkę ustawą z dnia 11.05.2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym i związaną z tym koniecznością dostosowania Statutu Spółki w zakresie regulującym funkcjonowanie Komitetu Audytu w Spółce, do przepisów tej ustawy.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2018 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 2018 roku do dnia 28 lutego 2018 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.

W okresie od dnia 1 marca 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku Zarząd ATAL S.A. składał się z 3 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.
- Mateusz Bromboszcz – Wiceprezes Zarządu ds. Prawno-Administracyjnych, który odpowiada za zagadnienia związane z prawno-formalną stroną działalności Grupy ATAL S.A. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.

Po zakończeniu 2018 r. nie nastąpiły zmiany Zarządu Spółki.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, Regulaminu Zarządu ATAL S.A., przyjętego uchwałą nr 3 Zarządu ATAL S.A. z dnia 20 lutego 2018 r. 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 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 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 2018 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 2018 r. 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 rocznym sprawozdaniu finansowym.

Komitety Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, Komitet Audytu w składzie:

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

Komitet Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. składa się z trzech członków Rady Nadzorczej.

Spośród ww. członków Komitetu Audytu:

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

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

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 okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku Komitet Audytu odbył posiedzenia trzykrotnie: 16.03.2018 r., 07.05.2018 r. oraz 25.06.2018 r.

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. Zgodnie z głównymi założeniami Polityki i procedury w zakresie wyboru firmy

audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A.:

- 1) Wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego oraz przeglądu śródrocznego sprawozdań finansowych Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej dokonuje Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.
- 2) Jednocześnie Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się wytycznymi dotyczącymi podmiotu uprawnionego do badania, wskazanymi w Polityce.
- 3) Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekroczyć 5 lat.
- 4) Po upływie maksymalnego okresu współpracy, podmiot uprawniony do badania, ani w stosowanych przypadkach żaden z członków jego sieci, nie może podjąć badania ustawowego w ATAL S.A. w okresie kolejnych 4 lat.
- 5) Kluczowy biegły rewident nie może przeprowadzać badania ustawowego w ATAL S.A. w okresie dłuższym niż 5 lat. Może on ponownie przeprowadzać badanie ustawowe po upływie 3 lat.
- 6) W procedurę wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia ustawowego badania i przeglądu śródrocznego zaangażowane są na poszczególnych jej etapach następujące podmioty: ATAL S.A. reprezentowana przez Zarząd Spółki lub wybranego członka Zarządu) lub osoby wyznaczone przez Zarząd do wykonania określonych czynności, Rada Nadzorcza Spółki, Komitet Audytu Spółki.
- 7) Zapytanie ofertowe dla wyboru firmy audytorskiej sporządzane jest przez Zarząd Spółki (lub wybranego członka Zarządu) lub osoby wyznaczone przez Zarząd Spółki, we współpracy z Komitetem Audytu i wysyłane w terminie do końca pierwszego kwartału roku obrotowego podlegającego badaniu, do wybranych podmiotów świadczących usługi audytorskie, spełniających wymogi określone w ustawie o biegłych rewidentach i Polityce.
- 8) Zarząd Spółki (lub wybrany członek Zarządu) lub wyznaczona przez Zarząd osoba przeprowadza ocenę ofert złożonych przez firmy audytorskie, zgodnie z kryteriami wyboru określonymi w dokumentacji przetargowej oraz przygotowuje sprawozdanie zawierające wnioski z procedury wyboru, a następnie przedstawia to sprawozdanie Komitetowi Audytu do zatwierdzenia.
- 9) Członkowie Komitetu Audytu, po dokonaniu analizy złożonych ofert firm audytorskich oraz sprawozdania Spółki, o którym mowa w pkt 7 powyżej, przedstawiają Radzie Nadzorczej rekomendację wyboru firmy audytorskiej, która powinna zawierać:
 - a. wskazanie podmiotu lub podmiotów, któremu proponuje się powierzyć badanie ustawowe,
 - b. uzasadnioną preferencję wyboru danego podmiotu, któremu proponowane jest powierzenia badania,
 - c. oświadczenie, że rekomendacja jest wolna od wpływów osób trzecich,
 - d. stwierdzenie, że Spółka nie zawarła umów zawierających klauzulę, o których mowa w art. 66 ust. 5a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
 - e. w przypadku gdy wybór firmy audytorskiej nie dotyczy przedłużenia umowy o badanie sprawozdania finansowego, powinna zawierać przynajmniej dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej.
- 10) W sytuacji gdy wybór firmy audytorskiej dotyczy przedłużenia współpracy z dotychczasową firmą audytorską Zarząd Spółki (lub wybrany członek Zarządu) lub wyznaczona przez Zarząd osoba składa wnioski wraz z uzasadnieniem do Komitetu Audytu, który następnie przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru tego audytora na kolejny okres, z zachowaniem wymogów określonych w pkt 4 Polityki wyboru. Pkt 2-9 procedury nie znajduje zastosowania.
- 11) Na podstawie rekomendacji przedstawionej przez Komitet Audytu, Rada Nadzorcza dokonuje spośród przedstawionych przez Spółkę ofert, wyboru podmiotu uprawnionego do dokonania przeglądu oraz badania sprawozdań finansowych Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.



- 12) Jeżeli Rada Nadzorcza zdecyduje się wybrać inny podmiot uprawniony do badania niż preferowany przez Komitet Audytu, uzasadnia powody ewentualnego odejścia od tej preferencji. oraz przekazuje takie uzasadnienie do wiadomości organu zatwierdzającego sprawozdanie finansowe w ATAL S.A.
- 13) Pierwsza umowa z podmiotem uprawnionym do badania zawierana jest na okres nie krótszy niż 2 lata, z możliwością jego przedłużenia na kolejne co najmniej dwuletnie okresy, za wyjątkiem umowy z dotychczasową firmą audytorską, obowiązującą w dniu wejścia w życie ustawy, która może być przedłużana na kolejne okresy jednego roku.

Zgodnie z głównymi założeniami Polityki świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmiot powiązany z tą firmą audytorską lub członka sieci firmy audytorskiej:

- 1) Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający badania sprawozdań finansowych w ATAL S.A. oraz Grupie Kapitałowej ATAL S.A., ani podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz ATAL S.A. ani jednostek powiązanych, żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynności rewizji finansowej.
- 2) Usługami dozwolonymi, które mogą być świadczone przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie w Spółce, jej podmiot powiązany bądź członka sieci, do której należy dana firma są:
 - a. usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej,
 - b. wydawania listów poświadczających - wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur,
 - c. usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki,
 - d. badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam,
 - e. weryfikacja pakietów konsolidacyjnych,
 - f. potwierdzanie spełnienia warunków zwartych umów kredytowych na podstawie analizy i informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych,
 - g. usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu,
 - h. usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących,
 - i. poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego Spółki, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.
- 3) Świadczenie usług o których mowa w pkt 2 powyżej możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową ATAL S.A., po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń należności i wyrażeniu zgody przez Komitet Audytu.
- 4) Świadczenie przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego (usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych) na rzecz Spółki może zagrozić ich niezależności. Zakazane jest zatem świadczenie niektórych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, na rzecz Spółki, jej jednostki dominującej i jednostek kontrolowanych przez nią na terytorium Unii w następujących okresach:
 - a) w okresie od rozpoczęcie badania danego okresu sprawozdawczego do wydania sprawozdania z badania,

- b) w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres, o którym mowa w lit. a) w odniesieniu do usług wymienionych w pkt 5 lit. g)
- 5) Zabronione usługi, o których mowa w pkt 4 powyżej, niebędące badaniem sprawozdań finansowych oznaczają:
- a) usługi podatkowe dotyczące:
 - i. przygotowywania formularzy podatkowych,
 - ii. podatków od wynagrodzeń,
 - iii. zobowiązań celnych,
 - iv. identyfikacji dotacji publicznych i zachęt podatkowych, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich kontroli jest wymagane prawem,
 - v. wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich kontroli jest wymagane prawem,
 - vi. obliczenia podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego,
 - vii. świadczenia doradztwa podatkowego,
 - b) usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub procesie decyzyjnym badanej jednostki,
 - c) prowadzenie księgowości oraz sporządzania dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych,
 - d) usługi w zakresie wyceny wynagrodzeń,
 - e) opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych lub opracowywanie i wdrażanie technologicznych systemów dotyczących informacji finansowych,
 - f) usługi w zakresie wyceny, w tym wyceny dokonywane w związku z usługami aktuarialnymi lub usługami wsparcia w zakresie rozwiązywania sporów prawnych,
 - g) usługi prawne obejmujące:
 - i. udzielanie ogólnych porad prawnych,
 - ii. negocjowanie w imieniu badanej jednostki,
 - iii. występowanie w charakterze rzecznika w ramach rozstrzygnięcia sporu,
 - h) usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego Spółki,
 - i) usługi związane z finansowaniem, strukturą kapitałową i alokacją kapitału oraz strategią inwestycyjną klienta, na rzecz którego wykonywane jest badanie, z wyjątkiem świadczenia usług atestacyjnych w związku ze sprawozdaniami finansowymi, takich jak wydawanie listów poświadczających w związku z prospektami emisyjnymi Spółki,
 - j) prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami badanej jednostki na rachunek własny lub gwarantowanie emisji akcji lub udziałów Spółki,
 - k) usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do:
 - i. kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań finansowych podlegających badaniu ustawowemu, jeżeli takie usługi obejmują: - poszukiwanie lub dobór kandydatów na takie stanowiska, lub – przeprowadzenie kontroli referencji kandydatów na takie stanowiska:
 - ii. opracowywanie struktury organizacyjnej,
 - iii. kontroli kosztów.

6) W stosowanych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące usług dodatkowych. W dniu 25.06.2018 r. działając na podstawie pkt 8 Procedury ATAL S.A. w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych, Komitet Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. postanowił rekomendować Radzie Nadzorczej Spółki przedłużenie współpracy z dotychczasową firmą audytorską – Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 4055), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 407558 i zawarcie z tą firmą audytorską umowy o przeprowadzenie ustawowego badania



sprawozdania finansowego ATAL S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ATAL S.A. i skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A., na okres jednego roku.

Rekomendacja, o której mowa powyżej spełniała warunki, o których mowa w pkt 9) a-d powyżej.

W okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku nie były świadczone na rzecz Spółki przez Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu dozwolone usługi niebędące badaniem.

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 2018 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 2018 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,
- 139.540 poprzez MJ Investments Sp. z o.o.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

**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 (4 kobiety, 3 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 ATAL S.A. 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 (INFORMACJA ZARZĄDU SPÓŁKI W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ)

Rada Nadzorcza ATAL S.A. w dniu 28 czerwca 2018 roku, działając na podstawie §19 ust. 2 pkt 11 Statutu Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami zawodowymi oraz przyjętą przez Spółkę Polityką i procedurą w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych ATAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., uwzględniając rekomendację Komitetu Audytu, podjęła uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej, tj. spółki Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 4055), a mianowicie uchwałą nr 1 w przedmiocie wyboru wyżej wymienionej firmy audytorskiej do przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz do przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2018r. do 30 czerwca 2018r., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz uchwałą nr 2 w przedmiocie wyboru tej firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia 2018r. do 31 grudnia 2018r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Dotychczas świadczone usługi na rzecz Spółki przez Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. obejmowały badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2017, a także przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego za I półrocze 2017 roku. Ponadto Spółka korzystała z usług Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 3654) w zakresie badania sprawozdań jednostkowych i skonsolidowanych Spółki za lata od roku 2014 do 2016, a także przeglądu śródrocznego jednostkowych sprawozdań finansowych i skonsolidowanych Spółki w poszczególnych latach od roku 2014 do 2016. Jednocześnie z uwagi na fakt, że zawarcie przez Spółkę umowy o badanie sprawozdań finansowych z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. nastąpiło w ramach odnowienia umowy o badanie zawartej z tą firmą na mocy przepisów poprzednio obowiązującej ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, w konsekwencji czego, umowa ta nie jest pierwszą umową o badanie sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 66 ust. 5 ustawy o rachunkowości, w zw. z art. 17 ust. 8 Rozporządzenia UE nr 537/2014 – została ona zawarta przez Zarząd Spółki na czas niezbędny do wykonania przez biegłego rewidenta powierzonych czynności, tj. na okres jednego roku

Informację o wyborze biegłego rewidenta zamieszczono w raporcie bieżącym nr 18/2018 z dnia 28.06.2018r.

Wynagrodzenie Audytora za wyżej wymienione badania i przeglądy wyniosło:

	Rok obrotowy kończący się 31.12.2018r.	Rok obrotowy kończący się 31.12.2017r.
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	99,0 tys. zł	32,4 tys. zł
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	55,0 tys. zł	58,2 tys. zł
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	54,0 tys. zł	19,0 tys. zł
Przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	22,0 tys. zł	35,5 tys. zł

Na podstawie § 70 ust. 1 pkt 7 oraz § 71 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757), na podstawie oświadczenia złożonego przez Radę Nadzorczą ATAL S.A., Zarząd Spółki, oświadcza, że firma audytorska uprawniona do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., dokonująca badania jednostkowego sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok



zakończony dnia 31 grudnia 2018, została wybrana zgodnie z przepisami prawa w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Ww Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonujący badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu oraz zasadami etyki zawodowej.

W Spółce przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

W Spółce wprowadzona została Polityka i procedurę w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A. oraz Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmiot powiązany z tą firmą audytorską lub członka sieci firmy audytorskiej, których główne założenia, zostały opisane w pkt 18 powyżej.

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.

Od wielu lat Grupa utrzymuje bardzo dynamiczny wzrost kontraktacji mieszkań. W 2014r. Grupa znalazła nabywców na 1,1 tys. lokali, a w kolejnych latach zwiększała liczbę podpisanych umów przedwstępnych aż do poziomu 2,7 tys. lokali w 2017r. W 2018r. zawarto 2,4 tys. umów deweloperskich, co było wynikiem opóźnień we wprowadzaniu do oferty nowych przedsięwzięć. Grupa zamierza ustabilizować sprzedaż roczną na poziomie ok. 2,5 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 nowych przedsięwzięć na ok. 12 tys. mieszkań. Spółka posiada duży, zdywersyfikowany, obejmujący siedem aglomeracji bank ziemi, składający się z działek kupionych po atrakcyjnych cenach. Potencjał ten pozwala na co najmniej czteroletnią działalność na podobnej do obecnej rentowności.

Tylko w 2018r. rozpoczęto 24 nowe inwestycje z 4559 lokalami. Zdaniem Zarządu popyt na mieszkania w 2019r. wciąż będzie bardzo wysoki ze względu na wzrastające zarobki Polaków, a także oczekiwania w zakresie coraz lepszych warunków zamieszkania.

W ocenie Zarządu rezultaty działalności Grupy ATAL S.A. w 2018 roku należy ocenić pozytywnie w kontekście dalszych planów rozwojowych.



24. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A. („Grupa Kapitałowa”), zawierające sprawozdanie finansowe jednostki dominującej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości (MSSF) oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej, zawierające sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

25. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2018 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2018 roku, obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 19 marca 2019 roku.

Sporządzono w Cieszynie, dnia 19 marca 2019r.

.....
Zbigniew Juroszek
Prezes Zarządu

.....
Mateusz Juroszek
Wiceprezes Zarządu

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