



ATAL Residence, Kraków



Nowa Grobla Apartamenty, Gdańsk



ATAL Marina IV, Warszawa



Pomorska Park, Łódź

## **SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W I PÓŁROCZU 2016 ROKU**

Cieszyn, 26 sierpnia 2016 r.

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



## Spis treści

WPROWADZENIE.....	3
PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. ....	3
OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2016 R.....	4
WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI .....	7
ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I PÓŁROCZU 2016 ROKU.....	7
SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	11
INFORMACJE DODATKOWE .....	14
RYZYKA DZIAŁALNOŚCI .....	15
CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. ....	16
PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.....	16
INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	17
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO .....	18
UPRAWNIENIA KONTROLNE .....	18
OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI .....	18
WALNE ZGROMADZENIE .....	18
ZASADY ZMIANY STATUTU .....	20
ZARZĄD.....	21
RADA NADZORCZA .....	21
WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A. ....	23
SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM .....	24
AUDYTOR .....	25
PODSUMOWANIE.....	25
ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W I PÓŁROCZU 2016 ROKU .....	26



## 1. WPROWADZENIE

Spółka ATAL S.A. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. Spółka została wpisana do 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.

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

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

### Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych ATAL S.A. oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów zależnych na dzień 30 czerwca 2016r. prezentuje poniższy schemat:



### Zmiany strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych w I półroczu 2016r.:

W okresie I półroczu 2016 roku nastąpiły zmiany struktury w Grupie w stosunku do stanu na koniec 2015 roku wynikające z zakończenia procesu połączenia ATAL S.A. (jako spółki przejmującej) z: ATAL-WYKONAWSTWO Sp. z o.o., oraz ATAL-WYKONAWSTWO S.K.A. (jako spółkami przejmowanymi).

Połączenie nastąpiło poprzez wpis połączenia w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej w dniu 30 czerwca 2016r i zostało dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą.

Połączenie zostanie przeprowadzone bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W wyniku połączenia Spółki Spółki Przejmowane zostały wykreślone z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Powyższe zmiany były ostatnim etapem działań zmierzających do uproszczenia struktury i koncentracji w ramach jednego podmiotu działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów realizowanych przez Grupę (prowadzonej dotychczas w ramach trzech podmiotów wchodzących w skład Grupy). Działalność w obszarze generalnego wykonawstwa została skoncentrowana w spółce ATAL CONSTRUCTION Spółka z o.o.

Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 30.06.2016r. 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 30.06.2016r. przedstawiała się następująco:

Akcyonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA (%)
Juroszek Investments Sp. z o.o.*	32 214 610	83,21%	33 714 610	83,84%
ALTUS TFI S.A.	2 014 741	5,20%	2 014 741	5,01%
Pozostali akcyonariusze	4 485 259	11,59%	4 485 259	11,15%
Ogółem:	38 714 610	100,00%	40 214 610	100,00%

\* Juroszek Investments Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Zbigniew Juroszek, założyciel i prezes spółki

### 3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2016 R.

#### Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Głównym przedmiotem działalności Spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. jest działalność deweloperska w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Krakowa, Wrocławia, Katowic, Łodzi oraz Warszawy. Projekty realizowane są za pośrednictwem własnego generalnego wykonawstwa realizowanego przez spółkę ATAL Construction Sp. z o.o. Sprzedaż mieszkań wraz z gruntem realizowana jest przez ATAL S.A. za pośrednictwem własnych biur sprzedaży. Grupa oferuje również cieszący się popularnością program wykończenia wnętrz ATAL Design polegający na wykończeniu mieszkań „pod klucz” w trzech oferowanych standardach. W tym przypadku istotną zaletą dla Klienta, jest także fakt, że koszt tej usługi jest bezpośrednio wliczany do ceny mieszkania, co umożliwia finansowanie jej w ramach kredytu mieszkaniowego.

Źródłem dodatkowych, stabilnych dochodów jest wynajem powierzchni magazynowo - biurowych, których właścicielem jest ATAL S.A. Działalność w zakresie najmu powierzchni komercyjnych prowadzona jest we Wrocławiu, Katowicach i Cieszynie.

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w okresie I półrocza 2016 roku obejmowała:

- ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie (Spółka dominująca w Grupie) – budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- ATAL Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – Spółka pełni funkcje technicznego, generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.,
- ATAL S.A. Sp. j. z siedzibą w Cieszynie – przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie znakiem towarowym „ATAL”,
- W dniu 30 czerwca 2016 roku w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych nastąpiło połączenie spółek będących pod wspólną kontrolą ATAL – Wykonawstwo Sp. z o.o. oraz ATAL – Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA (spółki przejmowane) z ATAL Spółka Akcyjna (spółka przejmująca).
- Spółki JP Construct Sp. z o.o. S.K. oraz ZJ Invest Sp. z o.o. S.K. pełnią funkcje podwykonawców dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.

Działalność gospodarcza spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w okresie I półrocza 2016r. prowadzona była w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL S.A. oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Katowice – Biuro Zarządu,
- Wrocław, Katowice, Cieszyn – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,
- Kraków, Warszawa, Wrocław, Katowice, Łódź, – produkcja budowlana realizowana przez ATAL Construction Spółka z o.o. (spółkę pełniącą funkcję generalnego wykonawcy w Grupie), sprzedaż mieszkań realizowana przez ATAL S.A.



W miastach, w których prowadzone są inwestycje i wynajmowane są powierzchnie komercyjne Grupa posiada biura sprzedaży i biura wynajmu funkcjonujące na zasadach filii. Nie są to odrębne oddziały zarejestrowane w KRS. Adresem siedziby Spółki ATAL SA oraz wszystkich podmiotów powiązanych i zależnych jest Cieszyn ul. Stawowa 27.

Podmiotem, który generuje znikomy procent przychodów z innych rodzajów działalności jest ATAL Construction Sp. z o.o., gdzie poniżej 1% przychodów pochodzi ze sprzedaży tekstyliów. Podstawowym źródłem przychodów w okresie I półrocza 2016r. była jednak sprzedaż związana z pełnieniem funkcji generalnego wykonawcy i stanowiła powyżej 99% wszystkich przychodów.

#### **Informacja o źródłach przychodów na poszczególnych rynkach zbytu**

Podstawowym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w okresie I półrocza 2016r. była sprzedaż mieszkań wraz z gruntem, która stanowiła powyżej 95% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody wygenerowane były głównie przez wynajmowane obiekty komercyjne we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej i ul. Krakowskiej), w Katowicach (przy ul. Porcelanowej) oraz Cieszynie (przy ul. Stawowej 27).

W okresie I półrocza 2016r. Grupa Kapitałowa wprowadziła do sprzedaży 14 projektów na 2 072 mieszkania, z tego:

- 6 projektów w Krakowie (Atal Residence Zabłocie I, Bagry Park Etapy III, IV, V, Wielicka Garden I, Bajeczna Apartamenty I),
- 3 projekty we Wrocławiu (ATAL Towers 2-ga wieża, Nowe Żerniki, II Etap Dmowskiego 19)
- 2 projekty w Warszawie (ATAL Marina III, Nowy Targówek I)
- 2 projekty w Łodzi (Chojny Park Domy, Pomorska Park I),
- 1 projekt w Katowicach (w ramach inwestycji Francuska Park do sprzedaży trafił kolejny budynek II etapu oraz III etap).

W I półroczu 2016 roku ATAL S.A. sprzedała (na podstawie umów deweloperskich) 1183 mieszkania, o 377 więcej niż w analogicznym okresie 2015 roku (wzrost o 47% r/r) i był to najlepszy wynik w historii Atal S.A.

Liczba sprzedanych mieszkań w poszczególnych miastach (na podstawie umów deweloperskich) przedstawiała się następująco:

Miasto	Liczba sprzedanych mieszkań
– Katowice	– 135
– Kraków	– 429
– Łódź	– 93
– Warszawa	– 321
– Wrocław	– 205
– łącznie	– 1183

Najwyższą sprzedaż odnotowano w Krakowie gdzie podpisanych zostało 429 umów. W krakowskich projektach największym zainteresowaniem cieszy się kompleks Bagry Park – w trzech etapach sprzedano 163 lokale. Wysokie wyniki sprzedaży ATAL S.A. odnotowuje w Warszawie. W pierwszym półroczu 2016 roku sprzedano tam 321 mieszkań. Najwyższą sprzedaż w tym mieście odnotowano w Oazie Wilanów – w trzech etapach nabywców znalazło łącznie 186 lokali. We Wrocławiu natomiast od początku roku podpisano 205 umów deweloperskich, a w Katowicach, w projekcie ATAL Francuska Park sprzedano 135 mieszkań. Od stycznia do czerwca w łódzkich inwestycjach dewelopera zakupiono 93 lokale.





Sprzedż w poszczególnych miesiącach utrzymuje się na stabilnym, wysokim poziomie.

Liczba sprzedanych mieszkań na przestrzeni całego roku przedstawiała się następująco:

Okres	Liczba sprzedanych mieszkań
– Styczeń	- 150
– Luty	- 163
– Marzec	- 193
– Kwiecień	- 215
– Maj	- 226
– Czerwiec	- 236
– łącznie	- 1183

W okresie I półrocza 2016 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację 6 nowych projektów, z czego:

w Krakowie:

- Bagry Park V Etap
- Bronowice Residence V Etap
- Atal Residence Zabłocie I Etap
- Apartamenty Przybyszewskiego I Etap.

w Warszawie:

- Atal Marina IV Etap
- Nowy Targówek II Etap.

W I półroczu 2016 roku Grupa Kapitałowa zakończyła realizację i otrzymała pozwolenie na użytkowanie 7 inwestycji, w tym:

w Krakowie:

- Bronowice Residence IV Etap
- Bronowice Residence IVB Etap
- City Towers Czyżyny II Etap

w Warszawie:

- Walewska 4 Residence
- Nowe Bemowo

w Łodzi:

- Chojny Park I Etap

w Katowicach:

- Atal Francuska Park II Etap

Za swoją działalność Grupa otrzymała w okresie I półrocza 2016.r następujące nagrody i wyróżnienia:

- Diament Forbes 2016,
- inwestycja ATAL Residecne w Krakowie została wyróżniona najwyższą nagrodą w konkursie "Budowa Roku",
- inwestycja Walewska 4 w Warszawie została wyróżniona nagrodą I Stopnia w konkursie "Budowa Roku",
- inwestycja Stara Odra Residence otrzymała wyróżnienie w XXVI edycji konkursu Piękny Wrocław.



#### 4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

##### Odbiorcy usług

Docelową grupę Klientów Grupy ATAL S.A. stanowią osoby fizyczne (klienci indywidualni). Jedynie niewielka część mieszkań i lokali nabywana jest przez osoby prawne. Sprzedaż mieszkań realizowana jest poprzez własne biura sprzedaży, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do Klienta oraz pozwala szybko reagować na zmiany oczekiwań i preferencji potencjalnych Klientów. Z tego powodu Grupa Kapitałowa nie jest uzależniona od określonej grupy odbiorców. W ofercie Grupy dominują projekty obejmujące mieszkania o podwyższonym standardzie. Niewielka część oferty spełniała i spełnia wymogi programów rządowych (obecnie „Mieszkanie dla Młodych”) w związku z tym sprzedaż realizowana przez Grupę jest odporna na potencjalne negatywne skutki zakończenia tego typu programów.

Większość Klientów finansuje, bądź współfinansuje zakup mieszkania kredytem bankowym. Udział ten różni się w poszczególnych miastach oraz w poszczególnych inwestycjach.

Rynki, na których Grupa Kapitałowa prowadzi swoją działalność cechują się pewnym zróżnicowaniem w zakresie potrzeb i zwyczajów dotyczących zakupów mieszkań, oczekiwań cenowych i wielkości mieszkań. Rynki takie jak warszawski, wrocławski i krakowski ciągle się rozwijają, a Klienci znają zasady współpracy z firmami deweloperskimi, specyfikę podpisywanych umów i sposobów rozliczeń. Na tych rynkach konkurencja jest bardzo silna i liczy się lokalizacja, projekt, jakość wykonania i cena mieszkania. Biorąc pod uwagę rozwój aglomeracji istnieje potencjał do budowy nowych mieszkań. Bardzo wysoki poziom sprzedaży mieszkań w projektach warszawskich jest potwierdzeniem dobrego rozpoznania potrzeb przyszłych nabywców i słuszności decyzji o zakupie kolejnych gruntów na tym rynku.

##### Dostawcy usług i materiałów

Grupa ATAL S.A. koordynuje zakupy i zlecenia na usługi dla wszystkich realizowanych inwestycji, co umożliwia wybór optymalnych wariantów i rozwiązań. Zamówienia materiałów budowlanych dokonywane są przez osoby odpowiedzialne za poszczególne inwestycje, jednak koordynacja i negocjacje cenowe są realizowane na poziomie Zarządu Grupy. Podobna zasada obowiązuje w przypadku zleceń na usługi.

Prowadzona przez Grupę ATAL S.A. polityka zakłada wybór dostawców i materiałów w oparciu o konkurs ofert. Głównymi kryteriami wyboru danej oferty są jakość, cena, a także terminy i warunki dostaw. Większość materiałów nabywana jest u dostawców krajowych. Materiały są zamawiane głównie u producentów krajowych lub w dużych hurtowniach. Import materiałów nie przekracza 1% ogólnych kosztów. Zakupy wszelkich towarów i materiałów były i są dokonywane u znanych i sprawdzonych od kilku lat dostawców i producentów.

Dostawy dla działalności komercyjnej stanowią marginalny poziom dostaw Grupy i ograniczają się do wyboru firm oferujących działalność pomocniczą (firmy sprzętające, firmy wykonujące remonty).

#### 5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I PÓŁROCZU 2016 ROKU

W okresie I półrocza 2016 roku ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

##### Zakupy gruntów ATAL S.A.:

Warszawa:

- grunt w rejonie Al. Jerozolimskich, transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2016r.

**Kraków:**

- grunt w rejonie Al. Pokoju, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2016r.
- grunt w dzielnicy Zabłocie, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2016r.

**Łódź:**

- grunt w rejonie ul. Drewnowskiej, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2016r.

Łączna kwota netto transakcji zakupu gruntów wyniosła w I półroczu 2016r. 75,6 mln zł.

**Wykonawcy:**

1/ W ramach Umowy o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 29.05.2013r. zawartej z ATAL-Construction Sp. z o.o. w I półroczu 2016 roku podpisano następujące zlecenia:

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Termin Zakończenia
15	Wielicka Park I Etap, Kraków	04.01.2016	30.09.2017
16	Nowy Targówek II Etap, Warszawa	11.01.2016	31.12.2017
17	Masarska 8 Apartamenty I dokończenie budowy, Kraków	11.01.2016	30.06.2017
18	Dmowskiego 19 II Etap, Wrocław	01.02.2016	31.12.2017
19	Atal Residence Zabłocie I Etap, Kraków	24.03.2016	31.12.2017
20	Bagry Park Etap V, Kraków	25.04.2016	31.12.2017
21	Atal Marina Etap IV, Warszawa	01.06.2016	31.03.2018

**Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte w I półroczu 2016 roku przez ATAL S.A. miały charakter rynkowy. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w notcie nr 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2016 rok.

**Emisje Obligacji:**

W okresie I półroczu 2016 roku ATAL S.A. wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja serii M z dnia 29.01.2016r. skierowana do Spółki z Grupy ATAL o łącznej wartości nominalnej 5.000.000,-zł, termin wykupu do 28.01.2018r, oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii N z dnia 29.01.2016r. skierowana do podmiotu powiązanego z głównym akcjonariuszem o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,-zł, termin wykupu 28.01.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii O z dnia 18.05.2016r. skierowana do zewnętrznych obligatariuszy, notowana na Catalyst, o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,-zł, termin wykupu 18.05.2018r., oprocentowanie zmienne liczone w oparciu o WIBOR 6M i marżę, bez zabezpieczeń.
- emisja serii P z dnia 18.05.2016r. skierowana do zewnętrznych obligatariuszy, notowana na Catalyst, o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,-zł, termin wykupu 17.05.2019r., oprocentowanie zmienne liczone w oparciu o WIBOR 6M i marżę, bez zabezpieczeń.





Ponadto w okresie I półrocza 2016 roku w ramach Grupy zostały wykupione następujące obligacje:

- w dniu 17.05.2016r. zostały wykupione przedterminowo obligacje serii N w łącznej kwocie kapitału 10.000.000,-zł.
- w dniu 17.06.2016r. zostały wykupione terminowo obligacje serii E w łącznej kwocie kapitału 30.000.000,-zł

#### **Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:**

W I półroczu 2016r. Spółka ATAL S.A. zawarła następujące nowe umowy kredytowe:

##### Bank PKO BP:

- kredyt w kwocie 16,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Wielicka Garden w Krakowie, umowa z dnia 29.02.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 30-06-2018r.
- kredyt w kwocie 40,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji ATAL Residence Zabłocie w Krakowie, umowa z dnia 29.04.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 31-12-2018r.
- kredyt w kwocie 20,0 mln zł na finansowanie IV Etapu inwestycji ATAL Marina w Warszawie, umowa z dnia 30.06.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 31-12-2018r.
- kredyt w kwocie 14,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Apartamenty Przybyszewskiego 64 w Krakowie, umowa z dnia 17.08.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 30-09-2018r.

##### m Bank S.A.:

- kredyt w kwocie 34,0 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji (budynek 1A i 2B) ATAL Towers we Wrocławiu, umowa z dnia 15.01.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 29-06-2018r.
- kredyt w kwocie 22,5 mln zł na finansowanie I i II Etapu inwestycji Lazurowy Park Bronowice w Krakowie, umowa z dnia 15.01.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 30-06-2017r.
- kredyt w kwocie 14,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Nowy Targówek w Warszawie, umowa z dnia 15.01.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 29-06-2018r.
- kredyt w kwocie 19,0 mln zł na finansowanie II Etapu inwestycji Nowy Targówek w Warszawie, umowa z dnia 23.03.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 29-06-2018r.
- kredyt w kwocie 25,0 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Bajeczna Apartamenty w Krakowie, umowa z dnia 23.03.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 29-06-2018r.

##### Raiffeisen S.A.:

- kredyt w kwocie 22,5 mln zł na finansowanie I Etapu inwestycji Pomorska Park w Łodzi, umowa z dnia 29.04.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 28-09-2018r.

##### Umowa kredytu ATAL Construction Sp. z o.o.

W dniu 29.04.2016r. ATAL Construction Sp. z o.o. zawarła z Bankiem PKO BP S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 5.000.000,- zł. z terminem spłaty do dnia 28.04.2017r.

W okresie I półrocza 2016r. Spółka ATAL S.A. przedterminowo spłaciła kredyty na finansowanie następujących projektów:

- kredyt na finansowanie inwestycji Stara Odra Residence II – kwota 15 mln zł.
- kredyt na finansowanie inwestycji Nowe Bemowo – kwota 10 mln zł.
- kredyt na finansowanie inwestycji Chojny Park I – kwota 22 mln zł.



- kredyt na finansowanie inwestycji Bronowice Residence IV – kwota 13 mln zł.
- kredyt na finansowanie inwestycji City Towers Czyżyny 615 – kwota 20 mln zł.
- kredyt obrotowy zaciągnięty w Śląskim Banku Spółdzielczym Silesia w Katowicach – kwota 16 mln zł.

Szczegółowe informacje na temat przedterminowych spłat kredytu zawarte są w informacji dodatkowej w nocie nr. 19.5

#### **Pożyczki (udzielone i otrzymane)**

W okresie I półrocza 2016r. Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie udzielała oraz nie otrzymała żadnych pożyczek w stosunku do podmiotów zewnętrznych .

Na dzień 30.06.2016r. Spółka ATAL S.A. posiadała pożyczki udzielone przez Pana Zbigniewa Juroszka (kapitał wraz odsetkami) w łącznej kwocie 38.828 tys. zł. Termin spłaty pożyczek został ustalony na dzień 31.12.2016r. (z możliwością prolongaty na kolejny okres).

#### **Udzielone i otrzymane poręczenia**

W okresie I półrocza 2016 roku Grupa ATAL S.A. nie udzieliła żadnych poręczeń.

W okresach wcześniejszych Grupa udzieliła poręczeń na rzecz podwykonawców, których wysokość na dzień 30.06.2016r. wynosiła łącznie 1 900 tys. zł. Poręczenia obowiązują: 1 600 tys. zł do końca 2016 roku; 300 tys. zł bez oznaczonego terminu.

#### **Udzielone gwarancje**

W okresie I półrocza 2016 roku Grupa Kapitałowa nie udzieliła żadnych gwarancji.

#### **Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami**

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w I półroczu 2016 roku.

#### **Umowy o współpracy lub kooperacji**

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w I półroczu 2016 roku żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

#### **Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych**

W 2015 roku ATAL S.A. przeprowadziła publiczną emisję akcji serii E. W dniu 21.05.2015 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt Emisyjny ATAL S.A. . Proces oferty i przydzielania inwestorom akcji serii E zakończył się w dniu 03.06.2015 roku. Prawa do Akcji serii E są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 15 czerwca 2015 roku pod symbolem 1ATA. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.06.2015. Cena nominalna akcji wynosi 5,00 zł, natomiast cena emisyjna została ustalona w wysokości 22,00 zł.

Wpływy brutto z emisji wyniosły 143.000.000,- zł, koszty emisji wyniosły łącznie 3.951.244,81-zł, o czym Grupa Kapitałowa poinformowała w Raporcie bieżącym nr 27/2015 z dnia 15.10.2015r.



Wykorzystanie wpływów z emisji na dzień 30.06.2016r. przedstawia się następująco:

CELE EMISJI	Procentowo	kwotowo	Wykorzystanie środków z emisji do dnia 30.06.2016r.	Procent wykorzystania
Finansowanie projektów wskazanych w celach emisji	50%	69 524 377,60	51 561 014,44	74%
Zakupy gruntów na rynku krakowskim i warszawskim	50%	69 524 377,60	107 364 250,00	154%
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>139 048 755,19</b>	<b>158 925 264,44</b>	<b>114%</b>

Realizacja projektów wskazanych w celach emisji przebiega terminowo a prace budowlane finansowane są ze środków pochodzących z emisji. Część projektów wskazanych w celach emisji uzyskała kredyty bankowe i kolejne prace, realizowane w II połowie 2016 roku, zostaną sfinansowane ze środków pochodzących z transz.

Proces zakupów gruntów przebiega planowo i do dnia 30.06.2016r. (od dnia emisji) ATAL S.A. wykorzystwała na zakupy gruntów ponad pełną kwotę określoną w celach emisji.

Zarząd jednostki dominującej przewiduje, że w okresie II półrocza 2016r. nastąpi pełne wykorzystanie wpływów z emisji.

W przypadku pojawiających się okazji zakupów gruntów lub gdyby Zarząd jednostki dominującej zidentyfikował szansę osiągnięcia lepszych wyników w przypadku realizacji alternatywnych projektów, Grupa Kapitałowa rozważy możliwość zmiany celów emisji. W takim przypadku ATAL S.A. poda do publicznej wiadomości informację o zmianie celów emisji niezwłocznie po podjęciu ewentualnej decyzji w tym zakresie w formie raportu bieżącego.

### Prognozy finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie publikowała prognoz finansowych na 2016 rok.

### 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 obligacji. Posiadane środki finansowe, odpowiedni zasób gruntów oraz bieżąca i planowa struktura finansowania pozwala na realizację przyjętych założeń inwestycyjnych.

## **6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

### Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	30.06. 2016	30.06.2015	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	254 658	108 415	134,89%
Zysk brutto ze sprzedaży	68 561	31 302	119,03%
Koszty ogólnego zarządu	5 593	4 325	29,32%
Zysk operacyjny	55 555	22 518	146,71%
EBIT/przychody ze sprzedaży	22%	21%	5,03%
Zysk netto	45 714	17 254	164,95%

Podstawowe przychody Grupy Kapitałowej pochodziły ze sprzedaży mieszkań, realizowanej przed podmiot dominujący - ATAL S.A. W okresie I półrocza 2016r. łącznie wydanych zostało 750 mieszkań i lokali, z czego najwięcej mieszkań zostało wydanych w Warszawie (211), następnie w Krakowie (185), Wrocławiu (140), Łodzi (125) i Katowicach (89). Największa ilość wydań mieszkań dotyczyła projektu City Tower Czyżyny II Etap w



Krakowie (176 mieszkań), Dmowskiego 19 I Etap we Wrocławiu (109 mieszkań), Chojny Park Etap I w Łodzi (93 mieszkania) oraz Nowe Bemowo w Warszawie (90 mieszkań i lokali). Pozostałe wydania dotyczyły projektów mniejszych (np. Walewska 4 Residence) oraz mieszkań na projektach zakończonych.

Wskaźniki rentowności	30.06. 2016	30.06.2015
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	21,8%	20,8%
Wskaźnik marży zysku netto	18,0%	15,9%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	3,3%	1,7%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	7,2%	2,9%

Wskaźniki rentowności na koniec I półrocza 2016r. utrzymują się na bardzo wysokich poziomach. W związku z większą ilością wydań w stosunku do I półrocza 2015 roku oraz ich wyższą marżowością nastąpiła poprawa praktycznie wszystkich parametrów wskaźnikowych.

#### Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – aktywa

Dane w tys. zł	30.06. 2016	30.06.2015	Zmiana
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>1 404 793</b>	<b>1 014 197</b>	<b>38,51%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>169 662</b>	<b>156 721</b>	<b>8,26%</b>
<b>Aktywa obrotowe w tym:</b>	<b>1 235 131</b>	<b>857 476</b>	<b>44,04%</b>
Zapasy	1 026 811	688 195	49,20%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	5 620	3 767	49,19%
Pozostałe należności krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe	21 205	10 720	97,81%
Pozostałe aktywa finansowe	0	181	-100,00%
Śroki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	181 495	154 613	17,39%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	90 464	34 384	163,10%

#### Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu – pasywa

Dane w tys. zł	30.06. 2016	30.06.2015	Zmiana
<b>Kapitał własny</b>	<b>630 847</b>	<b>586 036</b>	<b>7,65%</b>
Kapitał podstawowy	193 573	193 573	0,00%
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>773 946</b>	<b>428 161</b>	<b>80,76%</b>
Zobowiązania długoterminowe	238 314	178 077	33,83%
Zobowiązania krótkoterminowe	535 632	250 084	114,18%

W aktywach Grupy największą wartość stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach na 30.06.2016r. wyniósł do 73% i wzrósł w stosunku do analogicznego okresu 2015r. (68%). Takie relacje są charakterystyczne dla branży deweloperskiej i spółki znajdującej się w okresie rozwoju. Posiadanie tak wysokiego poziomu zapasów z jednej strony wiąże się z pewnym ryzykiem (popytowym, zmiany cen) jednak jest neutralizowane przez fakt, iż mieszkania są zapasem bezpiecznym, który nie podlega znaczącej zmianie wartości (nie psuje się, nie podlega modzie). Zarząd planuje sukcesywny wzrost



sprzedaży w następnych latach i budowanie (posiadanie) odpowiedniego poziomu zapasów jest niezbędne dla utrzymania odpowiedniej oferty na rynku, płynnego prowadzenia procesu sprzedaży i zapewnienia rozwoju.

Istotną pozycją w aktywach Grupy Kapitałowej są również aktywa trwałe, których wartość na 30.06.2016r. stanowiła 12% aktywów ogółem oraz środki pieniężne, których udział wyniósł 13%.

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 45% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa Grupy (Grupa ATAL S.A. posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe, które stanowią 17% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 38% pasywów.

#### **Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi**

Dane w tys. zł	30.06. 2016	30.06.2015
Aktywa ogółem	1 404 793	1 014 197
Aktywa trwałe	169 662	156 721
Kapitał własny	630 847	586 036
Zobowiązania ogółem	773 946	428 161
Zobowiązania długoterminowe	238 314	178 077
Zobowiązania krótkoterminowe	535 632	250 084

Kapitał własny na dzień 30.06.2016r. finansuje w całości aktywa trwałe oraz znaczną część aktywów obrotowych Grupy. Pozytywny efekt daje również stosunkowo wysoki poziom zobowiązań długoterminowych, które budują kapitał stały Grupy.

W pozycji zobowiązań stosunkowo duży udział mają zobowiązania wobec Prezesa Zarządu Zbigniewa Juroszka:

- objęte obligacje (serie H, I, L) to około 24% całości zadłużenia z tytułu obligacji,
- udzielone pożyczki to około 13% całości zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek.

Zwiększa to dodatkowo bezpieczeństwo finansowe Grupy Kapitałowej.

Wzrost poziomu zobowiązań na koniec I półrocza 2016r. wynikał z finansowania dalszego rozwoju działalności - realizacji nowych projektów i zakupów gruntów pod przyszłe inwestycje. Poziom zobowiązań na koniec I półrocza 2016r. wzrósł o 81% w stosunku do I półrocza 2015r, natomiast zmiana pozycji zapasów wyniosła 49%. Przejściowy brak proporcji wzrostu zobowiązań do wzrostu zapasów wynikał z przeprowadzonej emisji obligacji, która spowodowała jednorazowy dopływ gotówki i wzrost poziomu środków pieniężnych w porównywanych okresach.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy ATAL S.A. w I półroczu 2016 roku, opierało się na celowym finansowaniu projektów deweloperskich głównie poprzez kredyty bankowe jak również w drodze emisji obligacji. Zarząd na bieżąco analizuje optymalną do prowadzonych projektów strukturę finansowania.

#### **Wskaźniki zadłużenia**

Wskaźniki zadłużenia	30.06. 2016	30.06.2015
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym	45%	58%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	123%	73%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	55%	42%



Na dzień 30.06.2016r. poziom wskaźników zadłużenia nieco wzrósł w stosunku do poziomu na koniec I półrocza 2015r, jednak utrzymuje się nadal na bezpiecznych poziomach.

Pomimo dynamicznego rozwoju bezpieczeństwo Grupy Kapitałowej jest wysokie ponieważ:

- od wielu lat w Grupie akumulowane były zyski i w efekcie konsekwentnie rośnie kapitał własny,
- Grupa Kapitałowa prowadzi racjonalną politykę finansową w zakresie celowego wykorzystania kredytów bankowych.

Należy podkreślić fakt, iż przeważającą część zobowiązań stanowiły kredyty celowe (przeznaczone na realizację inwestycji oraz spłacane w końcowej fazie projektów, często przed terminem) oraz pożyczki udziałowca (przedłużone do końca 2016r. z możliwością dalszej prolongaty, stanowiące quasi kapitał Grupy Kapitałowej).

W opinii Zarządu poziom zadłużenia Grupy ATAL S.A. należy uznać za stabilny i bezpieczny. Biorąc pod uwagę znaczną skalę planowanych nowych projektów przewiduje się wzrost poziomu zaangażowania Grupy Kapitałowej w 2016r.

#### **Wskaźniki płynności**

<b>Wskaźniki płynności</b>	<b>30.06. 2016</b>	<b>30.06.2015</b>
Wskaźnik bieżący	2,31	3,43
Wskaźnik szybki	0,39	0,68

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy ATAL S.A. na dzień 30.06.2016r. utrzymuje się na bardzo wysokim i bezpiecznym poziomie. Poziom płynności szybkiej, ze względu na znaczną wartość zapasów, notuje stosunkowo niskie poziomy, co jest charakterystyczne dla branży. Choć na zapasy składają się głównie roboty w toku oraz gotowe mieszkania i ich upłynnienie w krótkim terminie może być trudne to należy mieć na względzie:

- wysoką wartość mieszkań do sprzedaży w stosunku do zadłużenia Grupy,
- bezpieczny poziom środków pieniężnych pozwalający na utrzymanie płynności finansowej Grupy, dobry poziom sprzedaży mieszkań, pozwalający na bieżące regulowanie zobowiązań Grupy oraz jej rozwoju pomimo, iż wskaźnik jest kalkulowany biorąc pod uwagę środki na rachunkach powierniczych których dostęp jest ograniczony.

## **7. INFORMACJE DODATKOWE**

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

Na dzień 30.06.2016 roku Grupa nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) żadnego postępowania dotyczącego zobowiązań ani wiarygodności Grupy, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.

Zobowiązania warunkowe (których jednorazowa lub łączna wartość nie przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki) zostały opisane w nocy nr 16 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres I półrocza 2016r.

### **Pozostałe informacje dodatkowe:**

- W okresie I półrocza 2016 roku Grupa Kapitałowa nie odnotowała osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- W okresie I półrocza 2016 roku Grupa Kapitałowa nie nabywała udziałów (akcji) własnych.
- W okresie I półrocza 2016 roku Grupa Kapitałowa nie utworzyła / posiadała oddziałów (zakładów).





- W okresie I półrocza 2016 roku Grupa Kapitałowa nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

#### **Czynniki i zdarzenia nietypowe:**

W okresie I półrocza 2016 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 I półrocza 2016 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 związane z sytuacją na rynkach finansowych**

Choć sytuacja na polskim rynku finansowym w I półroczu 2016 roku była umiarkowanie stabilna to jednak wynik referendum w Wielkiej Brytanii przyczynił się do wzrostu niepewności. Na rynku krajowym utrzymana została ostrożna polityka kredytowa instytucji finansowych zarówno w stosunku do deweloperów jak i nabywców mieszkań (rekomendacja S). Korzystnym czynnikiem jest natomiast utrzymywanie stóp procentowych na historycznie niskich poziomach.

W naszym przekonaniu wpływ sytuacji na rynkach finansowych w aspekcie realizacji planów Grupy ATAL S.A. powinien być jednak neutralny. Czynniki potencjalnie negatywne mitygowane są przez naturalne tendencje występujące ciągle na rynku krajowym, z których najważniejsze to: niskie stopy procentowe, niedobór mieszkań, poprawa zdolności kredytowej Polaków.

W zakresie finansowania działalności Grupa podpisała umowy kredytowe dotyczące kredytowania nowych inwestycji, pozyskała środki z emisji obligacji co pozwala na płynne prowadzenie bieżących projektów oraz zabezpieczenie działalności na kolejne lata poprzez zakupy nowych gruntów.

#### **Ryzyko kredytowe**

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

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

#### **Ryzyko związane z płynnością**

Grupa Kapitałowa realizuje działalność w oparciu o środki własne, kredyty, obligacje oraz pożyczki właściciela. Grupa posiada zabezpieczenie finansowe prowadzonych obecnie inwestycji i nie przewiduje się problemów z uzyskaniem finansowania na kolejne inwestycje. Środki pozyskane z nowej emisji dodatkowo wzmocniły bezpieczeństwo płynności.

#### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Realizacja projektów deweloperskich jest procesem złożonym, trudnym i generującym następujące rodzaje ryzyka związane z:

- koniecznością uzyskiwania stosownych pozwoleń, decyzji administracyjnych, uwzględnienia terminów sądowych, urzędowych,



- warunkami pogodowymi istotnymi szczególnie w początkowej fazie prac budowlanych,
- rzetelnością podwykonawców,
- zmianami cen materiałów i usług.

Wystąpienie powyższych ryzyk może niekorzystnie wpłynąć na realizację procesu inwestycyjnego poprzez jego wydłużenie lub przekroczenie założonego budżetu.

Identyfikacja i kontrola powyższych ryzyk jest trwale wpisana w działania Zarządu Grupy ATAL S.A. i osób nadzorujących inwestycje. Grupa posiada wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończyła wiele inwestycji. Wypracowany przez spółkę model biznesowy jest na bieżąco modyfikowany celem minimalizowania ryzyk związanych z realizacją projektów deweloperskich.

## **9. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.**

### **Ogólna charakterystyka rynku budownictwa mieszkaniowego**

Rynek nieruchomości w okresie I półrocza 2016 r. cechowała duża aktywność i stabilny poziom cen. Stale rosnąca podaż mieszkań, zwłaszcza na rynku pierwotnym, równoważona była rosnącym popytem, co nie dopuściło do większych wahań cen. Limity w rządowym programie „Mieszkanie dla Młodych” sprawiły, iż wielu deweloperów dostosowało swoją nową ofertę do obowiązujących w programie stawek, co nie pozwoliło cenom nowych mieszkań istotnie wzrosnąć. Na aktywizację strony popytowej miały wpływ: poprawiająca się sytuacja na rynku pracy, bezpieczeństwo inwestowania na wczesnym etapie budowy dzięki wprowadzeniu rachunków powierniczych, niskie stopy procentowe i program wparcia MdM, a także czynniki rodzące obawy o pogorszeniu się warunków zakupu w kolejnych latach: wzrost wymaganego wkładu własnego (20% od 2017 roku) czy możliwy wzrost marż spowodowany wprowadzeniem podatku bankowego.

## **10. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.**

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

- utrzymać pozycję wiodącego dewelopera mieszkaniowego na rynku krakowskim,
- nadal budować swoją pozycję na rynku warszawskim,
- nieznacznie zwiększyć udziału w rynku wrocławskim,
- utrzymać obecną pozycję na rynku katowickim i łódzkim,
- uruchomić projekty na nowych rynkach działalności – w Gdańsku i Poznaniu.

Podstawowym celem działalności Grupy Kapitałowej jest maksymalizacja jej wartości dla akcjonariuszy poprzez realizację projektów mieszkaniowych, zapewniających odpowiedni poziom wypracowanej marży. Grupa nie planuje realizacji projektów ekonomicznych - nisko marżowych, gdzie podstawowym kryterium konkurencyjności jest cena. Zarówno obecnie prowadzone inwestycje jak i projekty planowane do uruchomienia w II połowie 2016r. odznaczać się będą wysoką marżowością z uwagi na atrakcyjnie zakupione grunty i utrzymywanie wysokiego reżimu kosztowego.

W II półroczu 2016 r. Grupa Kapitałowa planuje uruchomienie 9 nowych projektów, które obejmą budowę mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ( PUM ) wynoszącej ok. 78.705 mkw PUM, w tym:

- 3 projekty w Krakowie na ok. 18.630 mkw PUM,
- 1 projekt w Łodzi na ok. 17.00 mkw PUM,
- 1 projekt we Wrocławiu na ok. 12.515 mkw PUM,
- 2 projekty w Warszawie na ok. 14.500 mkw PUM,
- 1 projekt w Gdańsku na ok. 8700 mkw PUM,
- 1 projekt w Poznaniu na ok. 7360 mkw PUM.



W dalszych planach Grupy jest realizacja kolejnych projektów. Posiadany przez ATAL S.A. zasób gruntów pozwala na uruchomienie w latach 2017-2018 - 18 nowych inwestycji o łącznym PUM: ok 290.000 m2. Aktualnie trwają prace nad przygotowaniem inwestycji na nowo zakupionych gruntach.

Grupa Kapitałowa aktywnie poszukuje również kolejnych gruntów pod zabezpieczenie inwestycji w przyszłości.

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

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

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

W I półroczu 2016 Grupa zakończyła proces zmierzający do uproszczenia struktury Grupy kapitałowej, poprzez połączenie z ATAL S.A. ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. oraz ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA, czego efektem będzie uzyskanie efektu synergii poprzez zmniejszenie łącznych kosztów funkcjonowania łączących się spółek, zwiększenie efektywności prowadzonej działalności oraz lepsze wykorzystanie zasobów łączących się spółek.

Strategia Grupy Kapitałowej przewiduje dalszą realizację projektów za pośrednictwem własnego generalnego wykonawstwa, realizowanego przez jeden podmiot w Grupie (ATAL Construction Sp. z o.o.).

## **11. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

ATAL S.A. po dniu bilansowym wyemitowała w drodze oferty prywatnej:

- emisja serii R z dnia 07.07.2016r. skierowana do podmiotu powiązanego z głównym akcjonariuszem, o łącznej wartości nominalnej 9.000.000,-zł, termin wykupu 06.07.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.
- emisja serii S z dnia 11.07.2016r. skierowana do Spółki z Grupy ATAL o łącznej wartości nominalnej 4.200.000,-zł, termin wykupu 10.07.2018r., oprocentowanie stałe, bez zabezpieczeń.

Po dniu bilansowym ATAL S.A. zaciągnęła nowe kredyty przeznaczone na finansowanie kolejnych inwestycji tj.:

- kredyt w kwocie 14,0 mln zł zaciągnięty w PKO BP S.A. na finansowanie I Etapu inwestycji Apartamenty Przybyszewskiego 64 w Krakowie, umowa z dnia 17.08.2016r.; stopa procentowa: WIBOR 1M + marża; data wymagalności: 30-09-2018r.

ATAL S.A. w w/w okresie spłaciła przed terminem następujące kredyty:

- kredyt na finansowanie inwestycji Oaza Wilanów I – kwota 15,0 mln zł.
- kredyt na finansowanie inwestycji Bagry Park I – kwota 29 mln zł.

Ponadto ATAL S.A. zakupiła w tym okresie:

- grunt we Wrocławiu w dzielnicy Nowe Żerniki, transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2016r. (umowa sprzedaży)
- grunt na rynku trójmiejskim, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2016r. (umowa sprzedaży warunkowej).

Po dniu bilansowych ATAL S.A. podpisała z ATAL Construction Sp. z o.o. następujące zlecenia generalnego wykonawstwa, w ramach Umowy o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 29.05.2013r.:

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Termin Zakończenia
22	Wołkowyska, Poznań	08.07.2016	31.03.2018



23	Nowy Targówek III Etap, Warszawa	11.08.2016	31.03.2018
24	Atal Residence Zabłocie – modernizacja budynku wielofunkcyjnego, Kraków	25.08.2016	30.06.2017

## 12. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Od dnia 1 stycznia 2016 roku ATAL S.A. podlega zbiorowi zasad i rekomendacji wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r. Uchwałą Nr 26/1413/2015.

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](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**

Grupa Kapitałowa 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 emitenta**

W Spółce ATAL S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności akcji Spółki 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. 2013, poz. 1030 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 bezwzględnie 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 I półroczu 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. zwołane w sposób formalny (ogłoszenie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółki w dniu 27.04.2016r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 23/2016 z dnia 27.04.2016 r.) obradowało w dniu 25.05.2016r. w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek Zarządu Spółki w sprawie podjęcia uchwały dotyczącej min. zatwierdzenia sprawozdania finansowego, podziału zysku, wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, połączenia Spółki ATAL S.A. (Spółka przejmująca) ze Spółką ATAL-wykonawstwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz ze Spółką ATAL-wykonawstwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna (spółki przejmowane), akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

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. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. odbyło się w dniu 25.05.2016r. w terminie zgodnym z art. 395 Kodeksu spółek handlowych, a dokumentacja dotycząca sprawozdań finansowych za rok 2015 została złożona w sądzie rejestrowym w dniu 8 czerwca 2016r. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewniał sprawny przebieg obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia nie były odwoływane ani przerywane. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

Uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę w roku 2015 oraz w sprawie wypłaty dywidendy zapadła jednogłośnie.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.05.2016r 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](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 2016 roku do dnia 30 czerwca 2016 roku Zarząd ATAL S.A. składał się z 2 następujących Członków:

- Zbigniew Jurosek - Prezes Zarządu, który jest jednocześnie głównym akcjonariuszem Spółki (za pośrednictwem Jurosek 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 Jurosek - 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.

### Zasady działania Zarządu

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

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

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

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

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

## 18. RADA NADZORCZA

### Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

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



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

### **Skład osobowy Rady Nadzorczej**

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 25 maja 2016 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
- Marcin Ciołek - Członek Rady Nadzorczej.

Na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy w dniu 25.05.2016 roku podjęte zostały uchwały, w wyniku których nastąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej. Odwołano Pana Marcina Ciołka i powołano do składu Rady Nadzorczej Panią Elżbietę Spyrę.

### **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, uczestniczyli w niej Członkowie Zarządu. W 2015 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 zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w raporcie rocznym.

### **Komitety Rady Nadzorczej**

W § 19 ust. 3 Statutu Spółki, w ramach Rady Nadzorczej przewidziano powołanie Komitetu Audytu, posiadającego kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów, w przypadku gdy liczebność Rady Nadzorczej wynosić będzie przynajmniej 6 (sześć) osób i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką publiczną.



Na dzień 30.06.2016 r. Komitet Audytu nie został powołany w Spółce.

## **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**

Wartości wynagrodzeń wypłaconych w okresie I półroczu 2016 roku członkom Zarządu i Rady Nadzorcze została podana w Nocie nr 17 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

### **Umowy zawarte pomiędzy emitentem 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 emitenta przez przejęcie.

### **Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2015 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. nabył w 2015r. łącznie 52.746 akcji oraz w I półroczu 2016 5.101 akcji spółki serii E. Na dzień 30.06.2016r. posiadał łącznie 57.847 sztuk akcji spółki serii E.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

### **Umowy zawarte pomiędzy emitentem 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 emitenta przez przejęcie.

### **Informacja o znanych emitentowi 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. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

### Opis podstawowych cech stosowanych u Emitenta 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 prowadzi 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 Rachunkowości i Sprawozdawczości odpowiedzialni za przygotowanie poszczególnych elementów sprawozdania finansowego przed ich przygotowaniem potwierdzają zgodność danych księgowych ze stanem faktycznym, oraz fakt kompletnego ujęcia operacji o charakterze majątkowym w księgach rachunkowych.

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

Przygotowane sprawozdania podlegają weryfikacji i zatwierdzeniu przez Zarząd Grupy. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Emitenta jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.



## 21. AUDYTOR

Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A., przeglądu jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. został przeprowadzony przez Grand Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 4045).

Wynagrodzenie za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, przeglądu sprawozdań jednostek zależnych na potrzeby konsolidacji za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku i sporządzenia raportu z przeglądu wyniosło łącznie 50 tys. zł.

## 22. PODSUMOWANIE

GRUPA ATAL S.A. jest jednym z największych mieszkaniowych deweloperów w Polsce, który działa na rynku krakowskim, wrocławskim, warszawskim, łódzkim oraz katowickim. Aktualnie Grupa rozpoczyna inwestycje w kolejnych miastach: Gdańsku i Poznaniu. Ogólnopolski charakter działalności zwiększa bezpieczeństwo prowadzonej działalności oraz pozwala na lepsze wykorzystanie potencjału największych aglomeracji w Polsce.

Sprzedaż realizowana jest za pośrednictwem biur sprzedaży należących do ATAL S.A. W okresie I półrocza 2016r. liczba sprzedanych mieszkań wyniosła 1.183 wobec 806 w I półroczu 2015r., przy czym wzrosty sprzedaży dotyczyły każdej z pięciu lokalizacji.

Zrealizowane w okresie I półrocza 2016r. i w okresach wcześniejszych osiedla świadczą o skuteczności i umiejętności sprawniej realizacji całego procesu inwestycyjnego od prac przygotowawczych, poprzez budowę do sprzedaży mieszkań. Grupa posiada niezbędne zasoby techniczne i kadrowe, zaplecze finansowe, wiedzę i doświadczenie pozwalają na realizację zróżnicowanych zadań inwestycyjnych.

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej wyniki finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za I półrocze 2016 roku należy ocenić pozytywnie, zarówno w porównaniu do okresów poprzednich jak również w kontekście dalszych planów rozwoju. Do najważniejszych elementów, które należy uwypuklić w aspekcie analizy wyników I półrocza należą:

- utrzymująca się (a nawet rosnąca) wysoka rentowność wygenerowana na dotychczasowych projektach,
- wysoki poziom majątku własnego i kapitałów Grupy,
- znaczne zaangażowanie finansowe i osobiste właściciela w prowadzenie działalności,
- własny model biznesowy (know-how) Grupy w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych,
- posiadanie w ofercie gotowych mieszkań, w dobrym standardzie i atrakcyjnych lokalizacjach, ze sprzedaży których generowane są nadwyżki cash flow.

W opinii Zarządu Grupy Kapitałowej wpływ otoczenia rynkowego na realizację planów Grupy ATAL w 2016 roku powinien być neutralny. Utrzymywanie wielkości oferty i cen lokali mieszkalnych na stabilnym poziomie pozwala sądzić, iż deweloperów czeka kolejny dobry rok pomimo zmian w sektorze kredytów hipotecznych.

W opinii Zarządu Grupy Kapitałowej wpływ czynników rynkowych może mieć selektywne oddziaływanie zarówno na finansowanie projektów deweloperskich jak i decyzje zakupowe Klientów. Silne podmioty, realizujące projekty o wysokiej rentowności będą nadal finansowane przez banki a dodatkowo będą mogły pozyskiwać finansowanie poprzez emisje obligacji. Projekty o niskiej rentowności mogą nie znaleźć źródła finansowania. Z kolei na potencjalnie ograniczonym popycie mogą stracić w pierwszej kolejności podmioty oferujące mieszkania w segmencie ekonomicznym gdzie głównym kryterium wyboru jest cena.



### **23. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2015 ROKU**

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w I półroczu 2016 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 26 sierpnia 2016 roku.

Sporządzono: Cieszyn, dnia 26 sierpnia 2016r.

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

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