



SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

ATAL SPÓŁKA AKCYJNA

OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU

Cieszyn, 3 luty 2014r.

Nazwa (firma): ATAL Spółka Akcyjna
Forma prawna: Spółka akcyjna
Siedziba: 43-400 Cieszyń, ul. Stawowa 27
Telefon: 48 33 857 59 00
Faks: 48 33 857-59 02
Adres poczty elektronicznej: sekretariat@atal.pl
Adres strony internetowej: www.atal.pl
KRS: 0000262397
REGON: 240415672
NIP: 548 248 72 78

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

ATAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Cieszyń, ul. Stawowa 27 powstała w dniu 17.07.2006 roku na mocy aktu notarialnego zawiązania spółki akcyjnej (Rep. A nr 5398/2006). Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

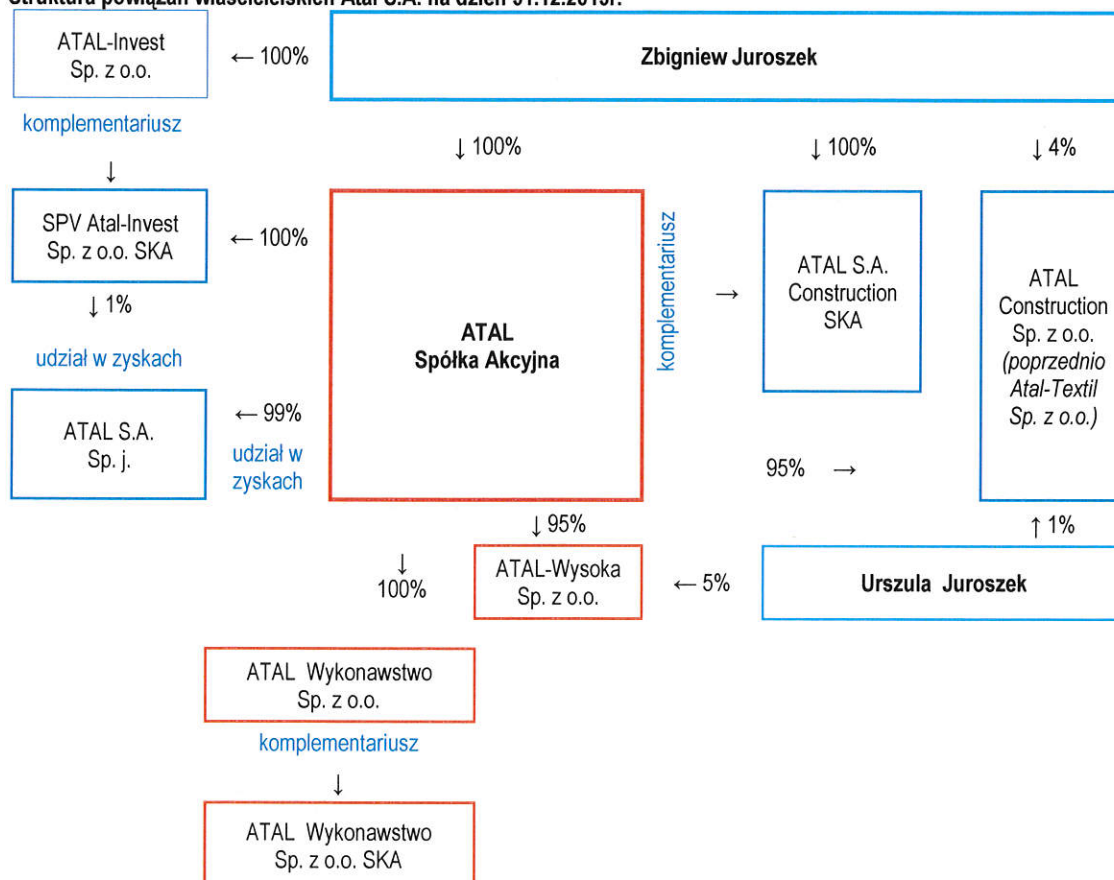
Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał podstawowy (akcyjny) na dzień 31.12.2013r. wynosił 161.073.000,-zł. i dzielił się na 32.214.600 akcji imiennych i uprzywilejowanych co do głosu o wartości nominalnej 5,00 zł każda. Podział kapitału zakładowego spółki przedstawia się następująco:

Seria	liczba akcji	% akcji	liczba głosów	% głosów
A	1 500 000,00	4,66%	3 000 000,00	8,90%
B	13 604 600,00	42,23%	13 604 600,00	40,35%
C	17 110 000,00	53,11%	17 110 000,00	50,75%
Razem	32 214 600,00	100,00%	33 714 600,00	100,00%

Jedynym Akcjonariuszem jest Pan Zbigniew Juroszek posiadający 100% akcji.

Struktura powiązań właścicielskich Atal S.A. na dzień 31.12.2013r.



Na dzień 31.12.2013 r. w skład Grupy ATAL S.A. wchodziły następujące podmioty:

- ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie (Spółka dominująca w grupie)
- ATAL-Wysoka Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie (Spółka zależna) – realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pn: Ville Murano w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem,
- ATAL S.A. Construction SKA z siedzibą w Cieszynie (ATAL S.A. pełni funkcję komplementariusza) – spółka pełni funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie – spółka pełni funkcje technicznego, generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA - spółka pełni funkcje technicznego generalnego wykonawcy dla niektórych inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- SPV ATAL-Invest Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Cieszynie – spółka nie prowadzi działalności
- ATAL S.A. Sp. j. z siedzibą w Cieszynie – spółka jest właścicielem znaku towarowego ATAL.

Na dzień 31.12.2013r. spółka zatrudniała 97 pracowników. Średnie zatrudnienie w 2013r. wyniosło 85 etatów. W opinii zarządu optymalna liczba zatrudnionych dla realizacji aktualnie prowadzonych inwestycji oraz rozwoju programu wykończeń wyniesie ok. 100 osób. Przewiduje się, iż w następnych latach dynamika wzrostu zatrudnienia wyniesie ok. 5% rocznie (ok. 5 etatów rocznie).

2. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Na dzień 31.12.2013r. Zarząd Spółki działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu, który jest jednocześnie jedynym akcjonariuszem Spółki. Jako założyciel i właściciel firmy aktywnie zarządza i bierze pełną odpowiedzialność za strategiczne decyzje w zakresie jej działalności. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.
- Pan Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu, który nadzoruje wykonywanie decyzji zarządu oraz zapewnia bieżące funkcjonowanie spółki podczas nieobecności Prezesa. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.

Dodatkowo Spółkę mogli reprezentować prokurenci posiadający prokurę samoistną:

- Pani Urszula Juroszek - odpowiedzialna za sprawy kadrowe i gospodarcze spółki,
- Pani Agata Giebel Galaman - odpowiedzialna za inwestycje realizowane w Łodzi,
- Pan Laurencjusz Krzystolik - odpowiedzialny za inwestycje realizowane w Krakowie,
- Pan Paweł Pála - odpowiedzialna za inwestycje realizowane we Wrocławiu,
- Pan Maciej Fijak - odpowiedzialny za sprawy finansowe spółki.

Księgowość Spółki nadzorowana jest przez Panią Aleksandrę Michalską – główną księgową.

Na dzień 31.12.2013r. Skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- Pan Grzegorz Minczanowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Krzysztof Ciołek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Piotr Gawłowski - Członek Rady Nadzorczej

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ W 2013 R.

Główna działalność ATAL S.A. w 2013 roku związana była z realizacją projektów deweloperskich i sprzedażą mieszkań. Źródłem stabilnych, dodatkowych dochodów jest wynajem powierzchni magazynowo-biurowych. Dodatkowo spółka wykonywała usługi budowlane na rzecz podmiotu zależnego ATAL Wysoka.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- wynajem nieruchomości na własny rachunek;
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków;
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane.

Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

Działalność gospodarcza jest prowadzona w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba Spółki,
- Wrocław, Katowice – wynajem pomieszczeń i obiektów,
- Wrocław, Katowice, Kraków, Łódź, Warszawa – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań.

Podstawowym źródłem przychodów w 2013r. była sprzedaż mieszkań wraz z gruntem, która stanowiła ok. 96% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody wygenerowane były przez wynajmowane obiekty komercyjne we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej i ul. Krakowskiej) i Katowicach (przy ul. Porcelanowej).

Obszarem działalności Atal SA są miasta: Kraków, Wrocław, Warszawa, Łódź i Katowice.

Łącznie w 2013 roku sprzedano 1301 mieszkań odnotowując rok do roku 66-procentowy wzrost w porównaniu do 2012 roku, kiedy nowych nabywców znalazły 784 lokale spółki. W ostatnich latach ATAL S.A. regularnie odnotowuje znaczący roczny wzrost ilości sprzedanych mieszkań (517 w 2011 roku i 414 w 2010 roku).

Łączna liczba 1301 sprzedanych mieszkań w 2013 roku jest rekordowa dla firmy. Dzięki tak dobrym wynikom, spółka znalazła się wśród trzech największych deweloperów mieszkaniowych w kraju.

W minionym roku rekordowym miesiącem dla ATAL S.A. był lipiec, w którym podpisanych zostało 160 umów. Spółka od maja nieprzerwanie utrzymuje sprzedaż na poziomie minimum 100 lokali miesięcznie.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ ATAL S.A. W 2013 ROKU

Okres	Liczba sprzedanych mieszkań
Styczeń	69
Luty	57
Marzec	74
Kwiecień	72
Maj	100
Czerwiec	120
Lipiec	160
Sierpień	139
Wrzesień	137
Październik	144
Listopad	123
Grudzień	106
Rok 2013 łącznie	1301

W 2013r. ATAL S.A. najwięcej mieszkań sprzedawała w Krakowie, gdzie jest zdecydowanym liderem rynku. W 2013 roku w krakowskich inwestycjach spółki: Nadwiślańska 11 Apartamenty, Bronowice Residence, City Towers Czyżyny, Lindego Park oraz Nowy Żabiniec, podpisano aż **772** akty notarialne. Wysoki poziom odnotowano także we Wrocławiu, gdzie w 2013 roku sfinalizowano **233** transakcje. Nowi lokatorzy wprowadzą się na Osiedle Mieszczańskie, Agrestową Aleję, Zielone Wojszyce, Zieloną Etiudę oraz do domków Ville Murano. Nabywców przyciąga także inwestycja Dyrekcyjna 33, która powstaje w centrum miasta. Dużą popularnością cieszy się warszawski projekt ATAL Marina, w którym minionym roku sprzedano **97** lokali oraz Nowe Polesie w Łodzi, gdzie nabywców w 2013 roku znalazło **130** mieszkań. W katowickich osiedlach Ligota Park oraz dostępnym w ofercie od września ATAL Francuska Park sprzedano łącznie **69** mieszkań.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ ATAL S.A. W 2013 ROKU

Miasto	Liczba sprzedanych mieszkań
Katowice	69
Kraków	772
Łódź	130
Warszawa	97
Wrocław	233
Łącznie	1301

Projekty deweloperskie w fazie sprzedaży mieszkań i realizacji

WROCLAW:

• Apartamenty Zielona Etiuda

Kompleks apartamentów Zielona ETIUDA przy ul. Turniejowej we Wrocławiu jest inwestycją zakończoną. Aktualnie trwa sprzedaż mieszkań.

Data rozpoczęcia	08-2006
Data zakończenia	06-2008
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	6790
Ilość mieszkań	82
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	10
Ilość mieszkań do sprzedaży	8

• Osiedle Mieszczańskie I etap

Osiedle Mieszczańskie zlokalizowane jest niedaleko centrum Wrocławia przy ul. Hubskiej (dzielnica Krzyki).

Data rozpoczęcia	09-2007
Data zakończenia	06-2010
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	18712
Ilość mieszkań	303
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	14
Ilość mieszkań do sprzedaży	10

- Osiedle Mieszczańskie II etap

Inwestycja budowy Osiedla Mieszczańskiego Etap II jest kontynuacją ukończonego w czerwcu 2010 roku Etapu I. Realizacja podzielona była na dwie części. Obydwa etapy budowy osiedla zostały ukończone w 2012r. Aktualnie trwa sprzedaż mieszkań.

	II etap część 1	II etap część 2
Data rozpoczęcia	04-2010	03-2011
Data zakończenia	08-2012	12-2012
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	5875	5981
Ilość mieszkań	119	126
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	4	28
Ilość mieszkań do sprzedaży	43	35

- Agrestowa Aleja Wrocław

Budowa Osiedla Agrestowa rozpoczęta została w grudniu 2010r. W związku z parametrami działki inwestycja przebiegała I etapowo i obejmowała budowę czterech budynków o łącznej ilości 146 mieszkań. Budowa osiedla została ukończona w 2012r.

Data rozpoczęcia	12-2010
Data zakończenia	12-2012
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	7000
Ilość mieszkań	160
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	53
Ilość mieszkań do sprzedaży	32

- Zielone Wojszyce Wrocław

Budowa Osiedla Agrestowa rozpoczęta została w grudniu 2011r i jest kolejną inwestycją zrealizowaną we Wrocławiu. Inwestycja przebiega I etapowo i obejmuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych o łącznej ilości 136 mieszkań.

Data rozpoczęcia	12-2011
Data zakończenia	12-2013
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	7689
Ilość mieszkań	136
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	42
Ilość mieszkań do sprzedaży	82

- Dyrekcja 33 Apartamenty

Dyrekcja 33 Apartamenty to nowa prestiżowa inwestycja firmy ATAL. Obiekt mieści 222 mieszkania oraz 9 lokali usługowych na parterze. Liczy on 7 kondygnacji mieszkalnych. Budowa została rozpoczęta w 4 kwartale 2012r.

Data rozpoczęcia	10-2012
Data zakończenia	10-2014
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	12189
Ilość mieszkań i lokali	231
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	52
Ilość mieszkań i lokali do sprzedaży	179

- Na Polance

Nowa inwestycja realizowana we Wrocławiu przy ulicy Na Polance, obręb Różanka

Data rozpoczęcia	09-2013
Data zakończenia	09-2015
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	6335
Ilość mieszkań i lokali	94
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	0
Ilość mieszkań i lokali do sprzedaży	94

- Kępa Mieszczańska

Nowa inwestycja realizowana we Wrocławiu obręb Plac Grunwaldzki przy ulicy Romana Dmowskiego.

Data rozpoczęcia	10-2013
Data zakończenia	10-2015
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	10273
Ilość mieszkań i lokali	173
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	0
Ilość mieszkań i lokali do sprzedaży	173

KRAKÓW:• Bronowice Residence – etapy I do III

Inwestycja Bronowice Residence została zlokalizowana w cichej, spokojnej okolicy niedaleko centrum Krakowa a zarazem blisko węzła wylotowego (Rondo Ofiar Katynia). Kompleks Bronowice Residence to dwa zespoły budynków wielorodzinnych obejmujący 139 mieszkań w I etapie oraz 136 w II etapie. Oba etapy inwestycji są zakończone i trwa sprzedaż mieszkań.

	Etap I	Etap II
Data rozpoczęcia	04-2010	01-2011
Data zakończenia	12-2011	12-2012
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	8629	8340
Ilość mieszkań	139	136
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	12	39
Ilość mieszkań do sprzedaży	7	7

W roku 2012 rozpoczęła się budowa III etapu osiedla, składająca się z części A i B.

	Etap IIIA	Etap IIIB
Data rozpoczęcia	06-2012	08-2012
Data zakończenia	05-2014	05-2014
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	11112	4796
Ilość mieszkań	304	
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	184	
Ilość mieszkań do sprzedaży	108	

• Nowy Żabiniec

Nowy Żabiniec to kameralne osiedle zlokalizowane w dzielnicy Krowodrza w Krakowie.

Data rozpoczęcia	02-2012
Data zakończenia	12-2013
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	4694
Ilość mieszkań	84
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	53
Ilość mieszkań do sprzedaży	3

• City Towers Czyżyny

City Towers Czyżyny to kompleks sześciu budynków mieszkalnych wraz z lokalami usługowymi.

Data rozpoczęcia	02-2012
Data zakończenia	03-2014
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	19558
Ilość mieszkań	377
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	221
Ilość mieszkań do sprzedaży	69

• Lindego Park Bronowice

Lindego Park Bronowice to siedem czterokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, mieszczących w sumie 154 mieszkania o powierzchni od 31 do 72 mkw. oraz 3 lokale usługowe.

Data rozpoczęcia	02-2012
Data zakończenia	12-2013
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	8200
Ilość mieszkań	157
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	74
Ilość mieszkań do sprzedaży	19

• Apartamenty Nadwiślańska 11

Kompleks Apartamenty Nadwiślańska 11 to budynek podzielony na kameralne segmenty oferujący 339 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana jest pomiędzy ulicami Nadwiślańska i Piwną, nieopodal Bulwarów Wiślanych, w samym centrum Krakowa.

Data rozpoczęcia	06-2012
Data zakończenia	09-2014
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	18696
Ilość mieszkań	364
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	173
Ilość mieszkań do sprzedaży	173

ŁÓDŹ:• Nowe Polesie

Zespół apartamentów mieszkaniowych Nowe Polesie zlokalizowany został między ulicami Pienista i Falista w Łodzi. Inwestycja zlokalizowana jest w zachodniej dzielnicy miasta dogodnie skomunikowanej z centrum Łodzi. Projekt realizowany jest etapowo.

	I etap	II etap	III A etap
Data rozpoczęcia	06-2007	03-2010	06-2011
Data zakończenia	10-2010	12-2011	03-2013
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	22500	7620	11260
Ilość mieszkań	348	140	149
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	17	15	93
Ilość mieszkań do sprzedaży	11	19	28

W roku 2013 rozpoczęła się sprzedaż drugiej części etapu III osiedla (IIIB).

Data rozpoczęcia	12-2012
Data zakończenia	11-2014
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	12569
Ilość mieszkań	225
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	5
Ilość mieszkań do sprzedaży	220

• Rolnicza

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem wielostanowiskowym podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowana w Łodzi przy ulicy Rolniczej

Data rozpoczęcia	12-2013
Data zakończenia	11-2015
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	10519
Ilość mieszkań	182
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	0
Ilość mieszkań do sprzedaży	182

KATOWICE:• Apartamenty Ligota Park

Zespół apartamentów Ligota Park został zlokalizowany w wyjątkowo atrakcyjnym miejscu pomiędzy dwiema znanymi, najbardziej zielonymi dzielnicami Katowic: Ligotą i Brynowem. Budowa podzielona została na trzy etapy: I etap zakończono w czerwcu 2009r, II etap w październiku 2009r, III etap zakończono w I kwartale 2011r.

	Etap I+II	Etap III
Data rozpoczęcia	03-2007	07-2009
Data zakończenia	06-2009 (I) 10-2009 (II)	06-2011
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	14210	11351
Ilość mieszkań	232	184
Ilość mieszkań sprzedana w 2012 roku	22	28
Ilość mieszkań do sprzedaży	1	0

• Francuska Park I Etap

Docelowo (w ramach 3 etapów) w skład projektowanej inwestycji Zespołu Budynków Mieszkalnych przy ul. Francuskiej w Katowicach wchodzić będzie dziewięć wolnostojących w części nadziemnej budynków, podpiwniczonych garażem podziemnym samochodów osobowych. Poszczególne części nadziemne oznaczone będą kolejnymi cyframi od 1 do numeru 9.

Etap I obejmował będzie budowę 3 budynków oznaczonych numerami 1-3.

Data rozpoczęcia	06-2013
Data zakończenia	06-2015
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	14853
Ilość mieszkań	240
Ilość mieszkań sprzedana w 2013 roku	13
Ilość mieszkań do sprzedaży	227

WARSZAWA:• **Atal Marina Apartamenty**

Atal Marina Apartamenty jest pierwszą inwestycją spółki realizowaną na rynku warszawskim. Nowa inwestycja ATAL S.A. znajduje się przy ulicy Krzyżówki, na warszawskiej Białolece. Składa się z pięciu budynków wielorodzinnych, budynek A posiada pięć kondygnacji, natomiast budynki B, C, D i E są czterokondygnacyjne.

Data rozpoczęcia	04-2012
Data zakończenia	06-2014
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mkw. PUM)	9300
Ilość mieszkań	178
Ilość mieszkań sprzedana w 2012 roku	93
Ilość mieszkań do sprzedaży	24

Projekty deweloperskie w przygotowaniu:

Aktualnie spółka przygotowuje następujące nowe projekty, które realizowane będą przez ATAL S.A (grunty są już własnością Atal SA):

- Wrocław – 2 nowe projekty
- Warszawa – 3 nowe projekty
- Katowice- 1 nowy projekt
- Kraków – 4 nowe projekty.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI**odbiorcy usług**

Docelową grupą klientów dla mieszkań oferowanych przez ATAL są głównie odbiorcy indywidualni. Niewielka część mieszkań, traktowanych jako towar inwestycyjny nabywana jest przez firmy i instytucje.

Spółka realizuje sprzedaż za pośrednictwem własnych biur sprzedaży mieszkań, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do klienta, pozwala na szybkie reagowanie na aktualne oczekiwania i preferencje nabywców.

Preferowani są odbiorcy indywidualni i do nich głównie adresowana jest oferta ATAL. W 2013 roku główne przychody spółki pochodziły ze sprzedaży mieszkań osobom prywatnym. Z tego powodu spółka nie była uzależniona od określonej grupy odbiorców. W zakresie powierzchni komercyjnych istnieje znaczne rozproszenie najemców i bardzo wysoki procent powierzchni wynajętej.

dostawcy usług i materiałów

Firma koordynuje zakupy i zlecenia dla wszystkich realizowanych inwestycji za pośrednictwem generalnych wykonawców działających w ramach Grupy. Rozwiązanie takie pozwala na utrzymanie pełnej kontroli nad procesem inwestycji i zachowanie bezpieczeństwa. Rozliczenie inwestycji za pośrednictwem generalnego wykonawcy pozwoliło spółce na poprawę współpracy z bankami i możliwość poszerzenia możliwości współpracy, co jest istotne z punktu widzenia zabezpieczenia finansowego realizowanych inwestycji.

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE 2013

W 2013 roku spółka zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów:

Warszawa:

- ul. Bartycka, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2013r.,
- ul. Walewska, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2013r.,

Kraków:

- ul. Masarska, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2013r.,
- ul. Lipska, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2013r.,
- ul. Chelmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2013r.,

Wrocław:

- ul. Na Polance, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2013r.,

Katowice:

- ul. Francuska, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2013r.,

Łódź:

- ul. Rolnicza, transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2013r.,

Łączna kwota netto transakcji zakupów gruntów wyniosła w 2013r. 62,5 mln zł.

Odbiorcy:

- umowa u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 02.05.2013r. zawarta z ATAL-Wysoka Sp. z o.o. w zakresie dokończenia przez ATAL S.A. realizacji inwestycji IV Etapu Ville Murano w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem.

Wykonawcy:

- 1/ umowa u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 29.05.2013r. zawarta z ATAL-Construction Sp. z o.o., w ramach której podpisano następujące zlecenia:
- Zlecenie nr 1 z dnia 29.05.2013r. dotyczące realizacji I Etapu inwestycji „Francuska Park” w Katowicach,
 - Zlecenie nr 2 z dnia 18.07.2013r. dotyczące realizacji prac rozbiórkowych, ziemnych oraz wykonania fundamentów i ścian fundamentowych na inwestycji we Wrocławiu przy ul. Romana Dmowskiego,
 - Zlecenie nr 3 z dnia 18.07.2013r. dotyczące wykonania fundamentów w budynkach nr 1 i 2 oraz stanu surowego w budynku nr 2 na inwestycji zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Na Polance,
 - Zlecenie nr 4 z dnia 02.12.2013r. dotyczące wykonania stanu zerowego na II i III Etapie inwestycji Francuska Park w Katowicach.
- 2/ umowa u współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 18.11.2013r. zawarta z ATAL-Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA, w ramach której podpisano następujące zlecenia:
- Zlecenie nr 1 z dnia 20.11.2013r. dotyczące realizacji inwestycji w Łodzi przy ul. Rolniczej,
 - Zlecenie nr 2 z dnia 04.12.2013r. dotyczące dokończenia budowy (prace wykończeniowe) na inwestycji w Łodzi Nowe Polesie Etap IIIB,
 - Zlecenie nr 3 z dnia 20.12.2013r. dotyczący budowy budynku mieszkalnego we Wrocławiu przy ul. Na Polance, nazwa inwestycji „Stara Odra Residence”,
 - Zlecenie nr 4 z dnia 20.12.2013r. dotyczące budowy dwóch budynków mieszkalnych we Wrocławiu przy ul. Dmowskiego, Kępa Mieszczańska,

Emisje Obligacji:

- 1/ W dniu 23.04.2013r. spółka wyemitowała obligacje o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,-zł., które zostały w całości objęte przez głównego akcjonariusza.
- 2/ W dniu 21.08.2013r. została zawarta z Raiffeisen Polbank SA, jako organizatorem emisji, Umowa o oferowanie obligacji. W wyniku realizacji podpisanej umowy spółka wyemitowała w dniu 08.10.2013r. obligacje 2 letnie serii A obligacje 3 letnie serii B. Łączna kwota emisji wyniosła 25.460.000,-zł. W dniu 10.12.2013r. obligacje zadebiutowały na rynku Catalyst (BondSpot).

6. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH/SPLĄCONYCH KREDYTACH I POŻYCZKACH

W 2013r. spółka zawarła następujące kredyty na finansowanie nowych inwestycji:

Bank PKO BP:

- kredyt w kwocie 39,8 mln zł. na finansowanie I Etapu inwestycji Francuska Park w Katowicach, umowa z dnia 07.10.2013r.

BRE Bank S.A.:

- kredyt w kwocie 18 mln zł. na finansowanie inwestycji Nowe Polesie etap III B w Łodzi, umowa z dnia 02.08.2013r.

ING Bank Śląski SA:

- kredyt w kwocie 3 mln zł. na refinansowanie podatku VAT, umowa z dnia 04.03.2013r.

Raiffeisen-Polbank SA:

- kredyt obrotowy celowy w kwocie 8,8 mln zł., umowa z dnia 11.03.2013r.

Bank Polskiej Spółdzielczości SA:

- kredyt w kwocie 25 mln zł. na finansowanie inwestycji „Dyrekcja 33” we Wrocławiu, umowa z dnia 22.03.2013r.

Śląski Bank Spółdzielczy „Silesia” SA:

- kredyt obrotowy celowy w kwocie 9,5 mln zł., umowa z dnia 18.09.2013r.

Właściciel Pan Zbigniew Juroszek wyraził gotowość dalszego finansowania spółki w formie pożyczek i w dniu 28.12.2011r. przedłużył termin spłaty wszystkich udzielonych pożyczek (w łącznej kwocie 35,3 mln zł) do dnia 31.12.2015r. (Akt notarialny Rep. A nr 8870/2012 z dnia 12.10.2012r., Aneks nr 1 z dnia 28.12.2012 do umowy pożyczki z dnia 24.09.2012r., Aneks nr 2 z dnia 12.10.2012 do umowy pożyczki z dnia 10.12.2010r.). Nie planuje się zmiany polityki w zakresie dalszego utrzymywania pożyczek i ich podporządkowywania spłatom kredytów bankowych.

7. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Rachunek Zysków i Strat

Dane w tys. PLN	31.12.2012	31.12.2013
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	244 045	282 756
Zmiana stanu produktów	78 215	61 450
Koszty działalności operacyjnej	211 614	250 249
Zysk (strata) ze sprzedaży	32 431	32 507
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 513	28 914
Przychody finansowe	2 814	1 002
Koszty finansowe	4 645	4 056
Zysk (strata) brutto	29 682	25 860
Zysk (strata) netto	22 947	21 323

Osiągnięte w 2013r wyniki finansowe spółki potwierdzają, iż intensywna realizacja projektów budowlanych w latach wcześniejszych pozwoliła na stały i przewidywalny wzrost wartości przychodów.

Spółka osiągnęła wyższe obroty i porównywalny wynik finansowy w stosunku do okresów wcześniejszych. Poprawa wyniku finansowego nastąpi w 2014r, kiedy rozpocznie się wydawanie lokali mieszkalnych, na których realizację ponoszone są obecnie koszty. Biorąc pod uwagę fakt, iż spółka realizuje obecnie inwestycje za pośrednictwem generalnych wykonawców (spółki z Grupy Atal) pełniejszy obraz wyniku finansowego będzie widoczny na poziomie sprawozdań skonsolidowanych.

W całym 2013 roku zawarto 1301 umów sprzedaży mieszkań, co daje średnią powyżej 108 umów miesięcznie. Największym udziałem sprzedaży dotyczył inwestycji znajdujących się w końcowej fazie realizacji oraz inwestycji zakończonych. Potwierdza to trwałą zmianę preferencji nabywców i warunków rynkowych. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług (bez zmiany stanu produktów) wzrosły i stanowiły 134% przychodów z roku ubiegłego. Z uwagi na intensyfikację procesu sprzedaży w stosunku do skali realizowanych inwestycji (ponoszenia nakładów) pozycja zmiany stanu produktów uległa zmniejszeniu. Sprzedaż mieszkań, choć przebiegała powyżej planu, nie została w całości wykazana w przychodach. Zaliczki wpłacane przez klientów w związku ze sprzedażą na inwestycjach, które znajdują się w fazie realizacji prezentowane są w pozycji rozliczenia międzyokresowe po stronie pasywów i w dużej części wpłyną na przychody 2014r. w związku z planowanym zakończeniem dużych projektów: City Towers Czyżyny, Nadwiślańska 11, Bronowice Residence III Etap i Atal Marina.

W wyniku rozwoju działalności (realizacja nowych projektów) wzrosły również o 118% koszty działalności operacyjnej. W wyniku tego zysk na sprzedaży obniżył się w stosunku do roku poprzedniego. Należy jednak przyjąć założenie, iż zyskowność projektów zostanie odzwierciedlona w wynikach przyszłych, choć należy się liczyć z niewielkim spadkiem rentowności z uwagi na ponoszone koszty rozwoju oraz realizację inwestycji przez generalnych wykonawców.

W 2013r. spółka ograniczyła koszty finansowe w porównaniu do okresów poprzednich. Jest to związane z utrzymywaniem dyscypliny kredytowej i finansowaniu nowych inwestycji głównie kredytami celowymi.

W przypadku przyspieszonej sprzedaży spółka często spłaca kredyty celowe przedterminowo.

W związku ze stabilizacją kursów walutowych oraz sukcesywnym ograniczaniem kredytów w CHF poziom różnic kursowych został zminimalizowany. Jeszcze w 2012r. spółka wykazała znaczące dodatnie różnice kursowe, które wpłynęły na poprawę wyniku finansowego. Wynik za rok 2013 był skorygowany jedynie o niewielką stratę z tytułu różnic kursowych.

Sytuację finansową Spółki na koniec 2013r. należy ocenić korzystnie. Planowo zrealizowano przyjęte założenia na poszczególnych projektach. W 2013r. zakończono realizację następujących osiedli:

- Lindego Park Bronowice,
- Nowy Żabiniec,
- Zielone Wojszyce,
- Nowe Polesie III A.

Zarówno sprzedaż mieszkań jak i wpływy środków ze sprzedaży (zaliczki) były na poziomie wyższym niż w roku poprzednim.

Uzyskane rentowności na poszczególnych etapach rachunku zysków i strat przedstawiają się następująco:

Rentowność:	31.12.2012	31.12.2013
- sprzedaży	13,29%	11,50%
- operacyjna	12,73%	10,16%
- działalności gospodarczej	11,86%	9,06%
- netto	9,17%	7,47%

Prowadzenie nowych inwestycji i związane z tym zwiększenie poziomu kosztów (w tym kosztów rozwojowych) w stosunku do zaewidencjonowanych (księgowo) przychodów spowodowało obniżenie wskaźników rentowności na wszystkich poziomach działalności. Obniżenie rentowności na poziomie sprawozdania jednostkowego spowodowane było również realizacją inwestycji za pośrednictwem generalnych wykonawców (spółki z Grupy ATAL) i wyniki Grupy na poziomie sprawozdania skonsolidowanego będą lepsze.

Poziomy rentowności osiągnięte w 2013r, pomimo niewielkiego spadku w porównaniu do roku 2012, należy ocenić pozytywnie.

Głównym czynnikiem warunkującym sprzedaż w 2013r (poziom i marżę) była sytuacja na rynku nieruchomości i rynku kredytów hipotecznych, której głównymi cechami było:

- osiągnięcie przez rynek punktu równowagi przy niższych cenach mieszkań i ustabilizowanych kosztach produkcji; dopiero w drugim półroczu 2013r. rozpoczęło się nieznaczne podnoszenie cen mieszkań na rynku,
- utrzymanie rekordowo niskich stóp procentowych, sprzyjających podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu na zakup mieszkania, pomimo zaostrzenia polityki kredytowej banków,
- zakończenie programu Rodzina na Swoim i opóźnienie we wdrożeniu nowego programu „Mieszkanie dla młodych”.

Powyższe czynniki miały generalnie pozytywny wpływ na sprzedaż w spółce. Biorąc pod uwagę standard i lokalizacje prowadzonych inwestycji wpływ programów rządowych jest niewielki, sprzeda mieszkań dla klientów, którzy korzystali z ww. programów nie przekraczała 5%.

Poza czynnikami zewnętrznymi na dobre wyniki sprzedaży miała również wpływ konsekwentnie prowadzona polityka zarządu w zakresie:

- stałego podnoszenia efektywności (skracania czasu cyklu budowlanego, stałego nadzoru nad kosztami),
- dbałości o jakość wykonania,
- starannego (i często długotrwałego) procesu wyboru i zakupu gruntów,
- prowadzenia sprzedaży we własnych Biurach Sprzedaży Mieszkań, co pozwalana na szybkie reagowanie na potrzeby rynkowe, utrzymywanie wysokich standardów obsługi,
- rozwijaniu programu wykończeń mieszkań.

Okres 2013 roku potwierdził również poprawność i bezpieczeństwo wypracowanego przez spółkę biznesowego modelu działania:

1/ realizacji projektów bez spółek celowych - w ramach jednego przedsiębiorstwa ATAL S.A. Spółka nie rozważa realizowania nowych inwestycji w oparciu o spółki celowe i nadal realizować będzie projekty w ramach jednego przedsiębiorstwa, gdyż:

- daje to swobodę finansowania i wspomagania realizowanych projektów środkami pochodzącymi ze sprzedaży mieszkań na zakończonych osiedlach (po zakończeniu inwestycji i spłacie kredytu finansującego dana inwestycję),
- zapewnia czytelną strukturę biznesową, ograniczenie ryzyk podatkowych (wynikające ze skomplikowanej struktury spółek powiązanych),
- pozwala na lepsze wykorzystanie posiadanych zasobów (kadry, materiały, środki obrotowe, planowanie podatkowe),
- obniża koszty funkcjonowania (zarząd, księgowość, kadry, podatki). Realizując inwestycje w jednej lub w zbliżonych lokalizacjach dla kolejnych etapów korzysta się z efektywnego wykorzystania ekip budowlanych, wynajętego sprzętu oraz zakupów i transportu materiałów. Posiadane zasoby mogą być więc wykorzystywane w sposób płynny, natomiast eliminuje się koszty wspólne,
- zwiększa elastyczność działania,
- pozwala na skuteczniejsze negocjacje jako większy i silniejszy podmiot.

2/ firma nie korzysta z zewnętrznych generalnych wykonawców, co pozwala na:

- bieżącą kontrolę kosztów i jakości na poszczególnych etapach inwestycji, nie tylko na początku (kluczowi ludzie i decyzje po stronie ATAL),
- samodzielne zakupy materiałów, każdorazowe negocjacje cen materiałów i usług dla nowych zadań,
- możliwość szybkiego zastąpienia ekip budowlanych lub źródła dostaw w przypadku takiej konieczności,
- obniżenie kosztów realizacji inwestycji.

Realizacja inwestycji za pośrednictwem spółek z Grupy Atal (technicznych generalnych wykonawców) pozwala na poprawę jakości współpracy z obecnymi bankami i możliwość podjęcia współpracy z nowymi. Podnosi to znacząco bezpieczeństwo finansowe spółki. Możliwe jest również udzielenie wsparcia ze strony głównego akcjonariusza nie tylko spółce ATAL S.A. (co w świetle zapisów umów kredytowych nie jest korzystne) ale bezpośrednio spółkom pełniącym funkcje generalnych wykonawców.

3/ kolejnym elementem modelu biznesowego spółki jest sprzedaż mieszkań za pośrednictwem własnych biur sprzedaży co pozwala na:

- sprzedaż mieszkań dotyczy wyłącznie z oferty ATAL,
- utrzymanie wysokiego poziomu obsługi klienta (jednolite standardy, dobre warunki lokalowe, sprawdzeni ludzie),
- lokalizacja w każdym mieście (przy każdej większej inwestycji),
- negocjacje cen bezpośrednio z osobami decyzyjnymi,
- otrzymywanie bezpośrednich sygnałów rynkowych od klientów,

4/ elementem, którego znaczenie wzrosło w 2013r. (i będzie nadal rosnąć) jest program wykończeń mieszkań. Jego wdrożenie angażuje znaczne środki i zasoby jednak pozwala na sukcesywne zwiększanie udziału w obecnym trudnym rynku. Podstawowe elementy programu to:

- spółka oferuje zróżnicowanie wzorów i standardów,
- projekty wykonywane są przez architektów wnętrz,
- spółka generalnie nie zarabia na wykończeniach – mają one zwiększyć atrakcyjność sprzedawanych mieszkań,

- oferowane wykończenia nie są możliwe do realizacji przez klientów indywidualnych ze względu na wysokie rabaty jakie uzyskuje spółka przy zamówieniach zbiorczych.

W 2013r. ponad 60% mieszkań spółka sprzedała jako wykończone. Udział ten stale rośnie.

Firma na dzień 31.12.2013r. posiada zdolność do obsługi swojego zadłużenia, wyrażoną następującymi wskaźnikami:

Wskaźnik pokrycia odsetek	31.12.2012	31.12.2013
Dług netto/EBITDA	3,83	3,16
Dług netto/Kapitały Własne	0,54	0,35
Wskaźnik pokrycia odsetek EBITDA	7,99	3,48

W 2013r. w porównaniu do roku poprzedniego nastąpiła poprawa wskaźników zadłużenia, co wynikało z następujących przyczyn:

- dobrej sprzedaży i osiąganych wysokich wpływach z zaliczek, co pozwoliło na przedterminową spłatę części zadłużenia,
- przesunięcia planowanych na 2013r. dwóch istotnych zakupów gruntów (we Wrocławiu i Warszawie) na 2014r. dzięki czemu spółka wygasła swoje limity kredytowe.

Na uwypuklenie zasługuje jednak fakt, iż przeważającą część zobowiązań stanowiły kredyty celowe (przeznaczone na realizację inwestycji oraz spłacane w końcowej fazie projektów) oraz pożyczki udziałowca (przedłużone do końca 2015r. stanowiące quasi kapitał spółki).

W opinii zarządu poziom zadłużenia spółki należy uznać za stabilny i bezpieczny.

Bilans

Dane w tys. PLN		
Aktywa	31.12.2012	31.12.2013
AKTYWA TRWAŁE	147 537	175 754
Wartości niematerialne i prawne	53 627	45 958
Rzeczowe aktywa trwałe	5 650	5 879
Inwestycje długoterminowe	86 802	122 728
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 458	1 189
AKTYWA OBROTOWE	394 598	585 341
Zapasy	383 738	515 148
Należności krótkoterminowe	5 152	7 636
Inwestycje krótkoterminowe	5 240	62 203
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	468	354
SUMA AKTYWÓW	542 135	761 095
Pasywa	31.12.2012	31.12.2013
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	261 247	307 195
Kapitał (fundusz) podstawowy	161 073	161 073
Kapitał (fundusz) zapasowy	77 227	100 174
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	24 625
Zysk (strata) netto	22 947	21323
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	280 888	453 900
Rezerwy na zobowiązania	11 761	19723
Zobowiązania długoterminowe	84 204	110 076
Zobowiązania krótkoterminowe	122 413	128 625
Rozliczenia międzyokresowe	62 510	195 476
SUMA PASYWÓW	542 135	761 095

W aktywach spółki najwyższą pozycję stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach wynosił na 31.12.2013r. 68%. Takie relacje są charakterystyczne generalnie dla całej branży mieszkaniowej. W przypadku ATAL S.A. są one potwierdzeniem zwiększenia skali realizowanych projektów budowlanych, co rozpoczęło się dynamicznie w 2012r i było kontynuowane w roku 2013. 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). Spółka odnotowała w 2013r. znaczący wzrost sprzedaży (1301 sprzedanych mieszkań w stosunku do 784 w roku 2012). Zarząd przewiduje jeszcze możliwość dalszego wzrostu sprzedaży (20-30%) co ograniczy ryzyko nadmiernego wzrostu poziomu zapasów, pogorszenia wskaźników rotacji i płynności.

Istotną pozycją w aktywach są również aktywa trwałe, których wartość na 31.12.2013r. stanowiła 23% aktywów ogółem i składała się z następujących głównych wielkości:

- wartość firmy wynikająca z aportu wniesionego przez głównego akcjonariusza w związku z przekształceniem Przedsiębiorstwa ATAL w ATAL S.A. (wartość potwierdzona testem na utratę wartości wykonanym przez Kancelarię Grant Thornton Frąckowiak w marcu 2012r)
- wartość nieruchomości magazynowo-biurowych posiadanych przez spółkę, zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. A. Krajowej i przy ul. Krakowskiej oraz w Katowicach przy ul. Porcelanowej, które generują dochody z najmu (wartości potwierdzone operatami szacunkowymi wykonanymi w listopadzie i grudniu 2012r).
- udziały w spółkach zależnych – głównie wartość spółki ATAL SA Sp. j, która jest obecnie właścicielem znaku towarowego ATAL.

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 40% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa spółki (spółka posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe (głównie kredyty bankowe i pożyczki właściciela), które stanowią 14% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 17% pasywów,
- rozliczenia międzyokresowe (głównie wpłacone zaliczki) stanowiące 26% pasywów.

Kapitał własny na 31.12.2013r. finansuje w całości aktywa trwałe oraz znaczną część aktywów obrotowych spółki. Pozytywny efekt daje również stosunkowo wysoki poziom zobowiązań długoterminowych, które budują kapitał stały firmy (w tym pożyczki właściciela).

W 2013 roku nie została wypłacona dywidenda za rok 2012. Nie planuje się również wypłaty dywidendy z zysku za rok 2013. Wypracowany zysk przeznaczony jest w całości na budowę kapitałów własnych. Dodatkowo właściciel wspiera spółkę w razie potrzeby pożyczkami, których warunki pozwalają na potraktowanie ich jako dodatkowy quasi kapitał (termin ich spłaty jest podporządkowany spłatom kredytów bankowych i został przedłużony do 31.12.2015r). Planuje się dalsze przedłużenie spłaty pożyczek do 31.12.2016r.

Transakcją mającą wpływ na zmiany pozycji bilansowych w 2013r. było przeniesienie znaku towarowego ATAL do spółki zależnej. W wyniku przeprowadzonej operacji dotychczasowa wartość znaku została wyksięgowana z pozycji „inne wartości niematerialne i prawne”, natomiast nowa wartość wpłynęła na zwiększenie pozycji „długoterminowe aktywa finansowe” (aktywa). Transakcja miała na celu urealnienie wartości znaku towarowego oraz uporządkowanie polityki Grupy w zakresie wzajemnych rozliczeń.

Realizacja polityki właściciela akumulacji zysków w 2013 roku pozwoliła na utrzymanie pozytywnej struktury finansowania majątku firmy i buduje bardzo mocne fundamenty dla rozwoju dalszej działalności ATAL S.A.

Płynność finansowa

Płynność finansowa	31.12.2012	31.12.2013
Wskaźnik płynności bieżącej	3,22	4,55
Wskaźnik płynności szybkiej	0,08	0,54

Wskaźnik płynności bieżącej na 31.12.2013r. poprawił się w stosunku do roku poprzedniego i był na bardzo wysokim i bezpiecznym poziomie.

Poziom płynności szybkiej również uległ poprawie, choć ze względu na znaczną wartość zapasów jego poziom jest stosunkowo niski – co jest charakterystyczne dla branży. Choć na zapasy składają się głównie roboty w toku oraz gotowe mieszkania i ich upłynnienie w krótkim terminie może być trudne to należy mieć na względzie:

- wysoką wartość mieszkań do sprzedaży w stosunku do zadłużenia spółki,
- bezpieczny poziom środków pieniężnych pozwalający na utrzymanie płynności finansowej spółki,
- dobry poziom sprzedaży mieszkań, pozwalający na bieżące regulowanie zobowiązań spółki oraz jej rozwoju.

Wysoki poziom wskaźników płynności (wręcz zbyt wysoki) wynikał z faktu, iż spółka na koniec roku była przygotowana na zakupy nowych gruntów, które zostały sfinalizowane w pierwszych tygodniach 2014r.

8. INFORMACJE DODATKOWE

- Na dzień 31 grudnia 2013 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.
- W roku 2013 spółka nie odnotowała ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- W roku 2013 spółka nie nabywała udziałów (akcji) własnych.
- W roku 2013 spółka nie utworzyła / posiadała oddziałów (zakładów).
- W roku 2013 spółka nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

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

- w dniu 15.01.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję w Warszawie
- w dniu 21.01.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję we Wrocławiu
- w dniu 10.02.2014r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję we Wrocławiu

Łączna wartość transakcji ww. transakcji zakupów gruntów wyniosła 41,7 mln zł. netto.

10. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Sytuacja na rynkach finansowych w roku 2013 stopniowo się poprawiała. Utrzymana została ostrożna polityka kredytowa instytucji finansowych zarówno w stosunku do deweloperów jak i nabywców mieszkań. Korzystnym czynnikiem było natomiast obniżenie przez RPP stóp procentowych.

W naszym przekonaniu wpływ sytuacji na rynkach finansowych w aspekcie realizacji planów ATAL S.A. powinien być jednak neutralny.

W zakresie finansowania działalności spółka podpisała umowy kredytowe dotyczące kredytowania nowych inwestycji, rozpoczęła współpracę z nowymi bankami, przeprowadziła emisję obligacji, otrzymuje również znaczne wsparcie od udziałowca.

Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Spółka realizuje działalność w oparciu o środki własne, kredyty oraz pożyczki właściciela. Spółka posiada zabezpieczenie finansowe prowadzonych obecnie inwestycji i nie przewiduje się problemów z uzyskaniem finansowania na kolejne inwestycje. Znaczące wsparcie właściciela dodatkowo wzmacnia 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 ATAL S.A. i osób nadzorujących inwestycje. Spółka 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.

11. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI

Strategia rozwoju spółki zakłada ugruntowanie jej pozycji w pierwszej trójce największych deweloperów w Polsce. W tym celu ATAL S.A. zamierza zwiększyć swoje zaangażowanie na rynku warszawskim, gdzie z sukcesem zrealizował inwestycję Atal Marina. Ponadto spółka będzie dążyła do wzmocnienia pozycji lidera w Krakowie, gdzie aktualnie oferuje m.in. kompleksy mieszkaniowe Bronowice Residence, City Towers Czyżyny, Lindego Park Bronowice czy zlokalizowany w centrum miasta projekt Nadwiślańska 11. Priorytetem będzie także utrzymanie udziału w rynkach wrocławskim, gdzie w portfelu nieruchomości mieści się m.in. Dyrekcyjna 33 oraz Osiedle Mieszczańskie, a także w Łodzi, w której buduje kolejny etap inwestycji Nowe Polesie. W Katowicach z kolei firma realizuje osiedle ATAL Francuska Park, gdzie docelowo powstanie 655 mieszkań.

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

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

Trwają również prace nad przygotowaniem inwestycji na nowo zakupionych gruntach.

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

12. PODSUMOWANIE

ATAL S.A. jest obecny na polskim rynku od ponad 20 lat. Spółka należy do grupy kapitałowej ATAL, gdzie jest jednostką dominującą. Specjalizuje się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, biurowych i handlowo-magazynowych zlokalizowanych w obrębie największych miast w Polsce.

Firma aktualnie prowadzi 14 projektów inwestycyjnych w Krakowie, Katowicach, Łodzi, Wrocławiu oraz w Warszawie. Do tej pory deweloper sprzedał ponad 3700 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 170 tys. mkw.

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

Celem realizacji ambitnych planów sprzedażowych w roku 2012 spółka znacząco wzmocniła działania marketingowe poprzez:

- powołanie własnej komórki, która przygotowuje i wdraża strategię komunikacji. Do jej zadań należy prowadzenie działań w zakresie media relations, a także wsparcie działań komunikacyjnych skierowanych do klientów i partnerów biznesowych ATAL S.A.
- szerokie działania na rynku reklamy internetowej i wykorzystywanie bardzo nowatorskich narzędzi wraz firmą Arbo Media (jedna z największych i najbardziej renomowanych firm w branży),
- rozwój programu wykończeń mieszkań, rozbudowę funkcjonalności stron internetowych w zakresie możliwości wykończeń.

Dotychczasowa działalność spółki została doceniona przyznaniem za 2013r. następujących nagród i wyróżnień:

- „Polski Herkules”
- „Gazeta Biznesu 2013”
- „Dewelper Roku 2013”

W ocenie Zarządu wyniki finansowe Spółki za 2013 rok należy ocenić pozytywnie, zarówno w kontekście porównania do okresów poprzednich jak również w kontekście dalszych planów rozwoju. Do najważniejszych elementów, które należy uwypuklić w aspekcie analizy wyników 2013r. należą:

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

Wyniki finansowe osiągane na przestrzeni 2013r, były potwierdzeniem słuszności realizowanej przez zarząd spółki strategii. Pozwoliły również na podjęcie istotnych decyzji dotyczących dalszego rozwoju spółki, szczególnie dotyczących zakupów nowych gruntów.

W opinii Zarządu wpływ otoczenia rynkowego na realizację planów ATAL S.A. powinien być neutralny. Ceny mieszkań ustabilizowały się a nowe projekty Atal S.A. zostały przygotowane w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku. W efekcie to ATAL SA często kreuje nowe niższe ceny na poszczególnych rynkach (oczywiście w odniesieniu do odpowiedniego standardu oferty). Nie widzimy również dużego problemu związanego z ograniczeniem liczby osób (nabywców mieszkań) spełniających kryteria zdolności kredytowej. Aktualny niski poziom stóp procentowych z jednej strony sprzyja podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu a z drugiej strony zakup mieszkania stał się alternatywą dla nisko oprocentowanych lokat bankowych i bezpieczną inwestycją. Również rosnąca konkurencja nie jest czynnikiem negatywnie postrzeganym przez zarząd. Spółka od lat działa na rynkach silnie konkurencyjnych i dzięki swojej marce, jakości i wiarygodności potrafiła powiększać swoje znaczenie na rynkach lokalnych.

13. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Cieszyn, dnia 3 lutego 2014r.

Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu

Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu

