

I. Pismo Zarządu

Szanowni Obligatariusze,

Zarząd ATAL S.A. przekazuje raport roczny jednostkowy podsumowujący działalność ATAL S.A. w roku obrotowym 2014.

Podstawowym źródłem przychodów spółki w 2014r. była sprzedaż mieszkań wraz z gruntem. W minionym roku spółka rozpoznała (przekazała) 1655 mieszkań, z czego najwięcej w Krakowie i Wrocławiu. Ważne było rozpoczęcie wydań na pierwszym projekcie zrealizowanym w Warszawie Atal Marina. Pozostałe przychody wygenerowane były przez wynajmowane obiekty komercyjne we Wrocławiu (przy ul. Armii Krajowej i ul. Krakowskiej) i Katowicach (przy ul. Porcelanowej).

W 2014 roku Spółka zakończyła realizację i otrzymała pozwolenie na użytkowanie 7 inwestycji oraz rozpoczęła realizację 12 nowych projektów. Dodatkowo w toku realizacji znajdowały się 3 projekty.

Łącznie w 2014 roku sprzedano 1093 mieszkania (sprzedaż na podstawie podpisanych umów deweloperskich) co było wynikiem dobrym i planowanym. Nieznaczenie mniejsza ilość nowo sprzedanych mieszkań w stosunku do roku 2013r wynikała z bardzo dobrej sprzedaży roku poprzedniego i przedterminowego wysprzedania części oferty. Spowodowało to okresową niższą podaż mieszkań na kluczowych dla spółki rynkach (szczególnie na rynku krakowskim i warszawskim).

W 2014r. ATAL S.A. najwięcej mieszkań sprzedała w Krakowie, gdzie jest zdecydowanym liderem rynku. W 2014 roku w krakowskich inwestycjach spółki podpisano 456 aktów notarialnych. Wysoki poziom odnotowano także we Wrocławiu, gdzie w 2014 roku sfinalizowano 315 transakcji. Rosnącą popularnością cieszy się rynek warszawski, na którym minionym roku sprzedano 140 lokali. Na rynku łódzkim sprzedano 139 mieszkań natomiast na rynku katowickim 43 lokale.

Rok 2014 był istotny z punktu widzenia zakupów nowych gruntów pod zabezpieczenie kolejnych inwestycji. Łączna kwota netto transakcji zakupów gruntów wyniosła w 2014r. ponad 140 mln zł. Aktualnie spółka przygotowuje 10 nowych projektów, które planowane są do uruchomienia w 2015 roku (grunty są już własnością Atal SA).

Sytuację finansową Spółki na koniec 2014r. należy ocenić jako bardzo dobrą. Planowo zrealizowano przyjęte założenia na poszczególnych projektach oraz w zakresie wydań lokali.

Zakończenie atrakcyjnych i wysokomarżowych projektów oraz księgowe rozliczenie ich przychodów i kosztów przełożyło się na uzyskanie wysokiej marżowości na wszystkich poziomach. Świadczy to o słuszności podjętych decyzji zarówno co do wyboru lokalizacji, projektu oraz modelu biznesowego ATAL.

Rok 2014 w pełni odzwierciedlił zarówno efektywność wypracowanego modelu biznesowego jak i potencjału rozwojowego spółki. Spółka dzięki bezpiecznemu modelowi finansowemu, konserwatywnej strukturze bilansu nie miała problemów z finansowaniem nowych projektów oraz zakupów nowych gruntów. ATAL S.A. współpracuje z wiodącymi bankami na polskim rynku oraz z sukcesem przeprowadziła kolejną emisję obligacji notowanych na rynku Catalyst.

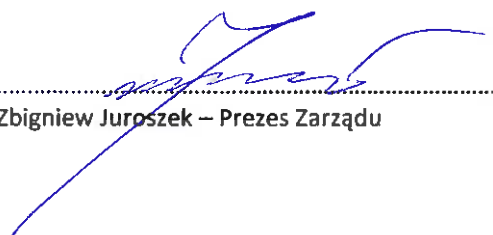
Ze względu na bardzo dobre tempo sprzedaży i osiągniętych wysokich wpływach z zaliczek spółka dokonała przedterminowej spłaty części zadłużenia, co przełożyło się na poprawę wskaźników zadłużenia.

W 2014 roku nie została wypłacona dywidenda za rok 2013. Nie planuje się również wypłaty dywidendy z zysku za rok 2014. Wypracowany zysk przeznaczany 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. Realizacja polityki właściciela akumulacji zysków w 2014 roku pozwoliła na utrzymanie pozytywnej struktury finansowania majątku firmy i buduje bardzo mocne fundamenty dla rozwoju dalszej działalności ATAL S.A.

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.

Podstawowym celem działalności ATAL S.A jest realizacja projektów mieszkaniowych, zapewniających odpowiedni poziom wypracowanej marży. Zarówno obecnie prowadzone inwestycje jak i projekty planowane do uruchomienia w 2015r odznaczać się będą wysoką marżowością z uwagi na atrakcyjnie zakupione grunty i utrzymywanie stałego reżimu kosztowego.



.....

Zbigniew Juroszek – Prezes Zarządu

II. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje z rocznego sprawozdania finansowego (w tym przeliczone na euro):

WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN			w EUR		
	31.12.2013	31.12.2013	31.12. 2014	31.12.2013	31.12.2013	31.12. 2014
	dane sprawozdawcze	dane porównawcze		dane sprawozdawcze	dane porównawcze	
Rachunek zysków i strat						
I. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	282 756 652	282 756 652	444 914 851	67 147 151	67 147 151	106 203 939
zmiana stanu produktów	61 449 832	61 449 832	-112 822 280	14 592 693	14 592 693	-26 931 379
II. Przychody ze sprzedaży produktów	221 306 820	221 306 820	557 737 131	52 554 457	52 554 457	133 135 318
III. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0	0	0
IV. Zysk (strata) ze sprzedaży	32 507 407	32 507 407	147 611 545	7 719 641	7 719 641	35 235 793
V. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	28 914 325	28 914 325	144 317 708	6 866 380	6 866 380	34 449 533
VI. Zysk (strata) brutto	25 859 617	25 859 617	143 995 703	6 140 968	6 140 968	34 372 669
VII. Zysk (strata) netto	21 322 684	21 322 684	117 016 368	5 063 568	5 063 568	27 932 534
Rachunek przepływów pieniężnych						
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	47 692 147	47 692 147	-26 940 373	11 325 611	11 325 611	-6 430 834
IX. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-917 084	-917 084	1 451 112	-217 783	-217 783	346 389
X. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 187 652	10 187 652	31 240 853	2 419 295	2 419 295	7 457 386
XI. Przepływy pieniężne netto, razem	56 962 715	56 962 715	5 751 593	13 527 123	13 527 123	1 372 941
DANE BILANSOWE*						
XII. Aktywa	761 095 286	761 095 286	814 155 448	183 520 275	183 520 275	191 013 173
XIII. Aktywa trwałe	175 754 185	175 754 185	173 094 191	42 378 999	42 378 999	40 610 513
XIV. Aktywa obrotowe	585 341 100	585 341 100	641 061 257	141 141 276	141 141 276	150 402 660
XV. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	453 900 261	453 900 261	383 156 005	109 447 401	109 447 401	89 894 190
XVI. Rezerwy na zobowiązania	19 722 741	19 722 741	11 399 414	4 755 676	4 755 676	2 674 475
XVII. Zobowiązania długoterminowe	110 076 048	115 410 143	163 889 842	26 542 257	27 828 449	38 451 034
XVIII. Zobowiązania krótkoterminowe	128 625 378	318 767 377	207 866 749	31 014 993	76 863 276	48 768 681
XIX. Rozliczenia międzyokresowe	195 476 094	0	0	47 134 475	0	0
XX. Kapitał własny	307 195 025	307 195 025	430 999 443	74 072 874	74 072 874	101 118 983
Kapitał zakładowy	161 073 000	161 073 000	161 073 050	38 838 976	38 838 976	37 790 172

Zasady przeliczenia na walutę EURO:

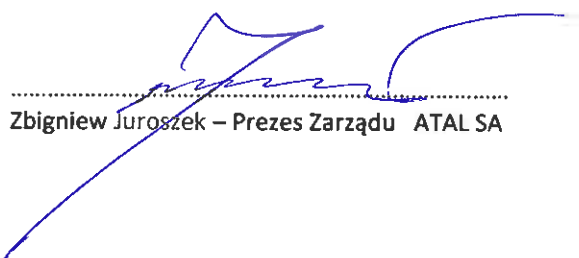
1. Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, który dla 2014 roku wyniósł 4,18925 Zł/EURO, a dla 2013 roku wyniósł 4,2110 Zł/EURO,
2. Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy, który wyniósł: na 31.12.2014 roku 4,2623 Zł/EURO, na 31.12.2013 roku 4,1472 Zł/EURO,

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

III. Oświadczenia Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. w sprawie rzetelności sprawozdania finansowego za 2014 rok

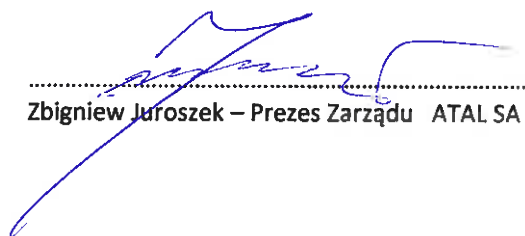
Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta, w tym obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy. Sprawozdanie Zarządu ATAL S.A. z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



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

IV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2014 rok.

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2014, został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa. Ponadto, oświadczamy, że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania za rok 2014, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



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