



SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL

OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU

Cieszyn, 31.03.2015r.

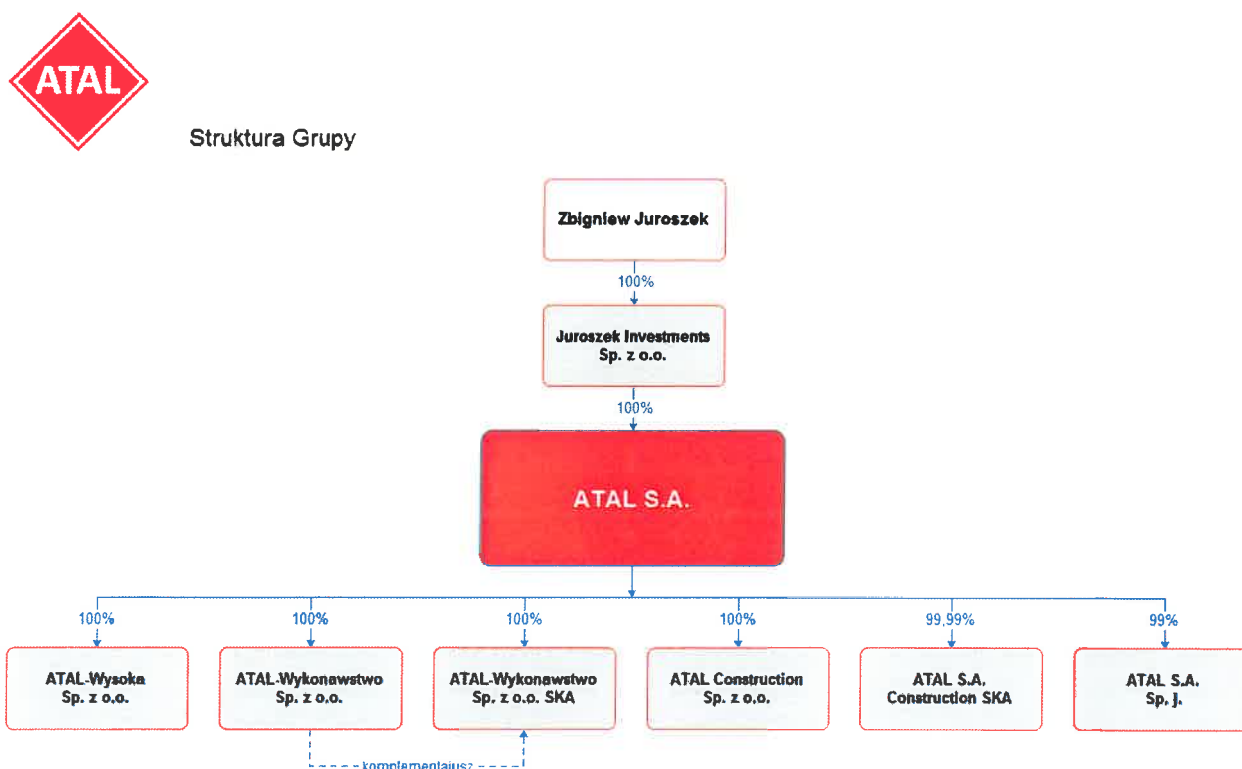
WPROWADZENIE

Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL jest ATAL Spółka Akcyjna z siedzibą w Cieszynie, ul. Stawowa 27. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

ATAL S.A. została założona 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.

1. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL

Strukturę Grupy Kapitałowej oraz udziały w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2014r. prezentuje poniższy schemat:



Na dzień 31.12.2014r. ATAL S.A. jest jednostką dominującą wobec:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Zakres działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale
ATAL – WYSOKA Sp. z o.o.	Cieszyn	Działalność deweloperska	100%
ATAL S.A. CONSTRUCTION S.K.A	Cieszyn	Usługi budowlane	99,99%
ATAL CONSTRUCTION Sp. z o.o.	Cieszyn	Usługi budowlane, sprzedaż tkanin	100%
ATAL S.A. Spółka jawna*	Cieszyn	Zarządzanie znakiem towarowym	100%
ATAL WYKONAWSTWO Sp. z o.o.	Cieszyn	Brak aktywności operacyjnej	100%
ATAL WYKONAWSTWO Sp. z o.o. S.K.A.	Cieszyn	Usługi budowlane	100%

*udział w zysku

W 2014 roku nastąpiły zmiany struktury Grupy w stosunku do stanu na koniec 2013 roku:

- wyeliminowane zostały udziały mniejszościowe w podmiotach zależnych, co szczegółowo zostało opisane w opisowej części sprawozdania finansowego, w wyniku czego ATAL S.A. posiada praktycznie 100% udziałów we wszystkich podmiotach w ramach Grupy,
- w dniu 30 maja 2014 roku nastąpiło połączenie ATAL S.A. ze spółką SPV ATAL – Invest Sp. z o.o. SKA. Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów i SPV ATAL – Invest Sp. z o.o. SKA została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego,
- w dniu 17 października 2014 roku wszystkie akcje ATAL S.A. zostały wniesione w formie aportu przez dotychczasowego akcjonariusza do spółki JUROSZEK INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie, ul. Stawowa 27.

2. ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Na dzień 31.12.2014r. Zarząd Spółki ATAL S.A. 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.

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany składu zarządu.

Dodatkowo, na dzień 31.12.2014r Spółkę mogli reprezentować prokurenci posiadający prokurę samoistną:

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

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany w prokurach.

Księgowość Spółki Atal S.A. oraz księgowość i konsolidacja Grupy Kapitałowej nadzorowana jest przez Panią Aleksandrę Michalską – główną księgową.

Na dzień 31.12.2014r. Skład Rady Nadzorczej Atal S.A. przedstawiał się następująco:

- Pan Grzegorz Minczanowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Krzysztof Ciołek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Piotr Gawłowski - Członek Rady Nadzorczej
- Pan Wiesław Smaza - Członek Rady Nadzorczej
- Pan Marcin Ciołek - Członek Rady Nadzorczej.

Po zakończeniu roku obrotowego nie nastąpiły zmiany Rady Nadzorczej.

Na dzień 31.12.2014r. Zarząd Spółki ATAL Construction Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu
- Pani Urszula Juroszek – Wiceprezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2014r. Zarząd Spółki ATAL Wykonawstwo Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu

Na dzień 31.12.2014r. Zarząd Spółki ATAL Wysoka Spółka z o.o. działał w następującym składzie:

- Pan Maciej Fijak - Prezes Zarządu.

Na dzień 31.12.2014r. spółki ATAL S.A. Construction SKA oraz ATAL S.A. Spółka Jawna reprezentowane są przez ATAL S.A. ,występującego w charakterze komplementariusza lub wspólnika.

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ GRUPĘ ATAL W 2014 R.

Podstawowa działalność ATAL S.A., oraz pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej związana jest z realizacją projektów deweloperskich i sprzedażą mieszkań. Źródłem dodatkowych, stabilnych dochodów jest wynajem powierzchni magazynowo-biurowych.

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych i powiązanych w roku 2014 obejmowała:

- ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie (Spółka dominująca w grupie) – budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- 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. W 2014r. działalność spółki była ograniczona,
- 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 inwestycji realizowanych przez ATAL S.A.
- ATAL-Wysoka Sp. z o.o. z siedzibą w Cieszynie (Spółka zależna) – spółka zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie pn: Ville Murano w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem. Ze względu na wypełnienie celu biznesowego w 2014r, działalność spółki była stopniowo ograniczana,
- SPV ATAL-Invest Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Cieszynie – spółka została połączona z ATAL S.A.,
- ATAL S.A. Sp. j. z siedzibą w Cieszynie – spółka jest właścicielem znaku towarowego ATAL.

Spółki pełniące role technicznych generalnych wykonawców (wewnątrz Grupy Kapitałowej) zostały powołane ze względu na wymagania banków finansujących, które preferują rozliczenia inwestycji w oparciu o faktury wystawiane przez generalnych wykonawców. Powołanie tych spółek pozwoliło na zwiększenie bezpieczeństwa finansowego Grupy poprzez możliwość podjęcia współpracy z większą ilością instytucji finansowych oraz poprawę funkcjonalności współpracy z bankami.

Działalność gospodarcza Grupy ATAL jest prowadzona w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL SA oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Wrocław, Katowice, – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,
- Kraków, Warszawa, Wrocław, Katowice, Łódź – produkcja budowlana/sprzedaż mieszkań realizowana przez ATAL S.A.
- Wysoka (Gmina Kobierzyce) koło Wrocławia, gdzie realizowana jest inwestycja pod nazwą Ville Murano (ATAL-Wysoka Sp. z o.o.),

W miastach, w których prowadzone są inwestycje i wynajmowane są powierzchnie komercyjne spółka 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 gdzie znajduje się Zarząd, służby księgowe, finansowe i kadry. Działalność ATAL Wysoka Spółka z o.o. ograniczona jest do wykonania zadania inwestycyjnego „Ville Murano” w miejscowości Wysoka pod Wrocławiem.

Podstawowym źródłem przychodów Grupy w 2014 r. 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).

W 2014 roku Grupa zakończyła realizację i otrzymała pozwolenie na użytkowanie 7 inwestycji:

w Krakowie:

- City Tower Czyżyny Etap I,
- Bronowice Residence Etap III B,
- Nadwiślańska 11,

we Wrocławiu:

- Apartamenty Dyrekcyjna 33,
- Ville Murano IV (realizowana przez ATAL Wysoka Sp. z o.o.),

w Warszawie:

- ATAL Marina Apartamenty Etap I,

w Łodzi:

- Apartamenty Nowe Polesie IIIB.

W 2014 roku Grupa rozpoczęła realizację 12 nowych projektów:

w Krakowie:

- Bagry Park Etap I,
- Bronowice Residence Etap IV,
- City Towers Czyżyny Etap II,
- Bronowice Residence Domy

w Warszawie:

- Walewska 4 Residence,
- Oaza Wilanów Etap I,
- Nowe Bemowo,

w Wrocławiu:

- Stara Odra Residence Etap II,
- Atal Towers Etap I,

w Łodzi:

- Chojny Park Etap II

w Katowicach:

- Francuska Park Etap II i III.

W toku realizacji w 2014 roku znajdowały się następujące projekty:

w Wrocławiu:

- Dmowskiego 19,

w Łodzi:

- Chojny Park Etap I

w Katowicach:

- Francuska Park Etap I.

Za swoją działalność ATAL otrzymał w 2014.r następujące nagrody i wyróżnienia:

- 2014r: „Diamant Forbs”, „Złoty Sokół”.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

odbiorcy usług

Docelową grupę klientów Grupy ATAL 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 spółka nie jest uzależniona od określonej grupy odbiorców. W ofercie ATAL dominują projekty obejmujące mieszkania premium. Niewielka część oferty Grupy spełniała i spełnia wymogi programów „Rodzina Na Swoim” oraz „Mieszkanie dla Młodych” w związku z tym sprzedaż realizowana przez spółkę 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 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 projekcie ATAL Marina jest potwierdzeniem dobrego rozpoznania potrzeb przyszłych nabywców i przesłanką do podjęcia decyzji o zakupie kolejnych gruntów na rynku warszawskim.

Rynek katowicki, Zarząd Grupy ocenia jako mniej atrakcyjny, w porównaniu do rynku wrocławskiego, krakowskiego, warszawskiego, z uwagi na trend demograficzny oraz preferencje mieszkaniowe klientów. Pomimo to spółka chce utrzymać ofertę mieszkaniową na tym rynku, ze względu na wielkość miasta, dobry rynek pracy i jego potencjał rozwoju. Rynek łódzki Zarząd Grupy uważa za potencjalnie rozwojowy. Z uwagi na swoją lokalizację i potencjał demograficzny Łódź przyciąga coraz więcej inwestorów prowadzących działalność gospodarczą w tym regionie. Istotnym czynnikiem przemawiającym za atrakcyjnością tego rynku jest lotnisko i dobre połączenie kolejowe z Warszawą, które w przyszłości ma zostać zmodernizowane (budowa sieci szybkich połączeń kolejowych - linia Warszawa – Łódź).

dostawcy usług i materiałów

Grupa ATAL 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 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 hurtowniach np. bloczki silikatowe dostarcza Grupa Silikaty Sp. z o.o., stal - spółki Vimex S.A., Bowim S.A., membrany dachowe - spółka Renolit Polska Sp. z o.o., materiały ogólnobudowlane - spółki Baumit Sp. z o.o., Bolix S.A.. 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 (spółki sprzątające, spółki wykonujące remonty).

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W TRAKCIE 2014r.

W 2014 roku Grupa ATAL zawarła następujące istotne umowy:

W dniu 17 październik 2014 roku wszystkie akcje będące w posiadaniu Zbigniewa Juroszek zostały wniesione aportem do spółki JUROSZEK INVESTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Cieszynie, która na dzień 31 grudnia 2014 posiada 100% akcji Spółki.

Pozostałe zmiany udziałów w spółkach zależnych zostały opisane w części opisowej sprawozdania finansowego.

W 2014 roku spółka zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów ATAL S.A.:

Warszawa:

- ul. Kowalczyka, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2014r.,
- Al. Wilanowska, transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2014r.,
- ul. Narwik, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2014r.,
- ul. Bartycka, transakcja zakupu miała miejsce w listopadzie 2014r.,
- ul. Bartycka, transakcja zakupu miała miejsce w grudniu 2014r.,

Kraków:

- ul. Chełmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2014r.,
- ul. Chełmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2014r.,
- ul. Filtrowa, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2014r.,
- ul. Chełmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2014r.,
- ul. Bajeczna, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2014r.,
- ul. A. Krajowej, transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2014r.,
- ul. Chełmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2014r.,
- ul. Lipska, transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2014r.,

- ul. Prądnicka, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2014r.,
- ul. Chełmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2014r.,
- ul. Chełmońskiego, transakcja zakupu miała miejsce w listopadzie 2014r.,

Wrocław:

- ul. Sikorskiego, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2014r.,
- ul. Na Polance, transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2014r.,
- obręb Żerniki, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2014r.,

Katowice:

- ul. Francuska, transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2014r.,

Łódź:

- ul. Rolnicza, transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2014r.,
- ul. Pienista, transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2014r.,

Łączna kwota netto transakcji zakupów gruntów wyniosła w 2014r. 147,37 mln zł.

Wykonawcy:

1/ umowa o 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:

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Termin Zakończenia
5	Dyrekcja 33 - dokończenie budowy	07.01.2014	30.10.2014
6	Nadwiślańska - dokończenie budowy	07.01.2014	30.09.2014
7	Czyżyny II Etap - generalne wykonawstwo	10.03.2014	30.03.2016
8	Domy Bronowice - generalne wykonawstwo	28.03.2014	31.03.2015
9	Walewska 4 Residence - generalne wykonawstwo	05.05.2014 wraz z aneksem nr 1 dnia 14.08.2014	31.12.2015
10	Nowe Bemowo - generalne wykonawstwo	05.05.2014 wraz z aneksem nr 1 z dnia 17.11.2014	31.12.2015
11	Bagry Park I - generalne wykonawstwo	21.07.2014 wraz z aneksem nr 1 z dnia 01.09.2014	30.06.2016
12	Bronowice Residence IV - generalne wykonawstwo	19.08.2014	30.09.2016
13	Oaza Wilanów I Etap - generalne wykonawstwo	01.09.2014 wraz z aneksem nr 1 z dnia 03.09.2014	30.09.2016
14	Bagry Park II - generalne wykonawstwo	20.08.2014	30.06.2017
15	Atal Towers Etap I - generalne wykonawstwo	07.11.2014	31.12.2016
16	Chojny Park II - generalne wykonawstwo	10.10.2014	31.12.2016
17	Stara Odra Residence II Etap - generalne wykonawstwo	01.10.2014	30.09.2016

Emisje Obligacji:

1/ W dniu 24.02.2014r. spółka wyemitowała obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,-zł., obligacje zostały objęte przez ATAL S.A. Construction SKA,

2/ W dniu 07.03.2014r. spółka wyemitowała obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 5.500.000,-zł., obligacje zostały objęte przez ATAL S.A. Construction SKA,

3/ W dniu 18.06.2014r. spółka wyemitowała obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,-zł., obligacje zostały objęte przez podmioty zewnętrzne i są notowane na rynku Catalyst.

6. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH/SPŁACONYCH KREDYTACH I POŻYCZKACH

W 2014r. spółka ATAL S.A. zawarła następujące kredyty na finansowanie nowych inwestycji:

Bank PKO BP:

- kredyt w kwocie 15,0 mln zł. na finansowanie I Etapu inwestycji Oaza Wilanów w Warszawie, umowa z dnia 12.12.2014r.
- kredyt w kwocie 29,0 mln zł. na finansowanie I Etapu inwestycji Bagry Park w Krakowie, umowa z dnia 12.12.2014r.
- kredyt w kwocie 40,0 mln zł. na finansowanie II Etapu inwestycji Francuska Park w Katowicach, umowa z dnia 08.08.2014r.
- kredyt w kwocie 20,0 mln zł. na finansowanie II Etapu inwestycji City Towers Czyżyny w Krakowie, umowa z dnia 14.04.2014r.

m Bank S.A.:

- kredyt w kwocie 20,0 mln zł. na finansowanie inwestycji Dmowskiego 19 we Wrocławiu, umowa z dnia 10.01.2014r.
- kredyt w kwocie 15,0 mln zł. na finansowanie I Etapu inwestycji Stara Odra Residence we Wrocławiu, umowa z dnia 10.01.2014r.
- kredyt w kwocie 7,5 mln zł. na finansowanie inwestycji Walewska 4 Residence w Warszawie, umowa z dnia 06.05.2014r.
- kredyt w kwocie 10,0 mln zł. na finansowanie inwestycji Nowe Bemowo w Warszawie, umowa z dnia 05.09.2014r.

Raiffeisen-Polbank SA:

- kredyt w kwocie 22,0 mln zł. na finansowanie I Etapu inwestycji Chojny Park w Łodzi, umowa z dnia 24.02.2014r.
- kredyt w kwocie 15,0 mln zł. na finansowanie II Etapu inwestycji Stara Odra Residence we Wrocławiu, umowa z dnia 13.10.2014r.

Właściciel Pan Zbigniew Juroszek wyraził gotowość dalszego finansowania spółki w formie pożyczek i w dniu 23.03.2014r. przedłużył termin spłaty wszystkich udzielonych pożyczek (w łącznej kwocie 35,3 mln zł) do dnia 31.12.2016r.

ATAL-Wysoka Spółka z o.o.

W 2014r. spółka nie zawarła nowych umów kredytowych.

W 2014r. spółka dokonała spłat wszystkich pożyczek udzielonych przez udziałowca Panią Urszulę Juroszek. Spłaty zostały dokonane w transzach w okresie od dnia 05.03.2014 do 30.12.2014r. w łącznej kwocie 12.300.000,-zł.

Łączne saldo kapitału pożyczek udzielonych przez udziałowców na dzień 31.12.2014r. wynosiło 0-zł. Do spłaty pozostały odsetki od części pożyczek w łącznej kwocie 1 402 554,92-zł.

Pozostałe spółki w Grupie ATAL w 2014r. nie zaciągały istotnych, nowych zobowiązań kredytowych.

Właściciel Pan Zbigniew Juroszek wyraził gotowość dalszego finansowania zarówno ATAL SA jak i innych podmiotów należących do Grupy ATAL w formie pożyczek. W dniu 23.03.2014r. przedłużył termin spłaty wszystkich udzielonych pożyczek (w łącznej kwocie 35,3 mln zł) do dnia 31.12.2016r. Nie planuje się zmiany polityki w zakresie dalszego utrzymywania pożyczek i ich podporządkowywania spłatom kredytów bankowych.

7. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY

Rachunek Zysków i Strat (skonsolidowany)

Dane w tys. zł	31.12.2013 Dane sprawozdawcze	31.12.2013 Dane porównawcze*	31.12.2014
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	279 819	279 819	447 712
Zmiana stanu produktów	45 742	45 742	-129 043
Koszty działalności operacyjnej	243 191	243 191	281 993
Zysk (strata) ze sprzedaży	36 628	36 628	165 719
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	32 688	32 688	161 327
Zysk (strata) brutto	29 554	33 045	160 639
Zysk (strata) netto	25 072	28 563	132 647

*różnice pomiędzy danymi sprawozdawczymi a porównawczymi zostały wyjaśnione w opisowej części sprawozdania finansowego.

Osiągnięte w 2014r wyniki finansowe Grupy potwierdzają, iż intensywna realizacja projektów budowlanych w latach wcześniejszych pozwoliła na stały i przewidywalny wzrost wartości przychodów.

Grupa osiągnęła wyższe obroty i wynik finansowy w stosunku do okresów wcześniejszych. Poprawa wyniku finansowego nastąpiła w związku z wydaniem mieszkań na projektach zakończonych w 2014r oraz okresach wcześniejszych. W ostatnich latach nastąpił dynamiczny wzrost ilości realizowanych projektów, którego efekty w pełni zostały odniesione na wyniki 2014r. Liczba projektów w ramach, których realizowana była sprzedaż wzrosła z 12 w 2011 do 29 w 2014r.

Podstawowe przychody Grupy pochodziły ze sprzedaży mieszkań. W całym 2014 roku zawarto 1093 umów sprzedaży mieszkań, co daje średnią 91 umów miesięcznie. Największym udział 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 250% przychodów z roku ubiegłego. Z uwagi na zakończenie 7 projektów i intensyfikację procesu wydań mieszkań w stosunku do skali realizowanych inwestycji (ponoszenia nakładów) pozycja zmiany stanu produktów uległa istotnemu zmniejszeniu. Sprzedaż mieszkań, choć przebiegała zgodnie z planem, 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 zaliczki na dostawy (wcześniej w pozycji rozliczenia międzyokresowe po stronie pasywów).

Koszty działalności operacyjnej wzrosły w 2014r o 16% czyli w zdecydowanie mniejszym stopniu od przychodów co przełożyło się na silną poprawę zysku z działalności operacyjnej. Wpływ na to miały wyższe marże i wyższa skala rozliczanych (wydawanych) projektów. W 2014r. wydawane były bardzo atrakcyjne i prestiżowe projekty, zrealizowane na kluczowych dla spółki rynkach. W wynikach skonsolidowanych prezentowane marże nie uwzględniają wzajemnych rozliczeń pomiędzy podmiotami w ramach Grupy co przełożyło się na wypracowanie marży wyższej niż w wynikach jednostkowych.

W 2014r. Grupa ograniczyła koszty finansowe w porównaniu do okresów poprzednich. Jest to związane z utrzymywaniem dyscypliny kredytowej i finansowaniu nowych inwestycji głównie kredytami celowymi. Znaczna część kredytów celowych została spłacana przedterminowo dzięki uzyskaniu wpływów zaliczek ze sprzedaży mieszkań w terminach wcześniejszych od planowanych.

W związku z sukcesywną spłatą kredytów w CHF poziom zadłużenia walutowego nie stanowi problemu dla Grupy niezależnie od występujących różnic kursowych.

Sytuację finansową Grupy 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.

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

Rentowność:	31.12.2013	31.12.2014
- sprzedaży	13%	37%
- operacyjna	12%	36%
- netto	9%	30%

Głównym czynnikiem warunkującym sprzedaż Grupy w 2014r (poziom i marżę) była sytuacja na rynku nieruchomości i rynku kredytów hipotecznych, której głównymi cechami było:

- stopniowe odbicie cen na rynku mieszkaniowym i ustabilizowanych kosztach produkcji;
- utrzymanie rekordowo niskich stóp procentowych, sprzyjających podejmowaniu decyzji o zaciągnięciu kredytu na zakup mieszkania, pomimo zaostrzenia polityki kredytowej banków,
- program „Mieszkanie dla młodych”.

Powyższe czynniki miały pozytywny wpływ na sprzedaż realizowaną przez Grupę. Biorąc pod uwagę standard i lokalizacje prowadzonych inwestycji wpływ programów rządowych jest niewielki, sprzeda mieszkań dla klientów, którzy korzystali z ww. programu nie przekraczała 5% i ograniczała się wyłącznie do wybranych inwestycji.

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 2014 roku potwierdził również poprawność i bezpieczeństwo wypracowanego przez Grupę 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 Grupy 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 Grupy ATAL 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/ program wykończeń mieszkań, pozwalający 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 2014r. ponad 80% mieszkań Grupa sprzedała (wydawała) jako wykończone. Udział ten sukcesywnie wzrasta.

Grupa na dzień 31.12.2014r. posiada zdolność do obsługi swojego zadłużenia, wyrażoną następującymi wskaźnikami:

	31.12.2013	31.12.2014
Dług netto/EBITDA*	3,58	0,81
Dług netto/Kapitały Własne	0,43	0,31

* dług netto obliczany jako suma wartości zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji długo i krótkoterminowych, pomniejszona o inwestycje krótkoterminowe i pożyczki

W 2014r. 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,
- osiągniętych bardzo dobrych wyników w zakresie przychodów i zysku, przekładających się na wzrost EBITDA oraz Kapitałów własnych.

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 2016r. stanowiące quasi kapitał Grupy).

W opinii zarządu poziom zadłużenia Grupy ATAL należy uznać za stabilny i bezpieczny. Biorąc pod uwagę znaczną skalę planowanych nowych projektów przewiduje się wzrost poziomowi zaangażowania Grupy w kolejnym roku.

Bilans (skonsolidowany)

Aktywa	31.12.2013 Dane sprawozdawcze	31.12.2013 Dane porównawcze*	31.12.2014
AKTYWA TRWAŁE	144 654	144 654	141 421
Wartości niematerialne i prawne	49 834	49 834	45 925
Rzeczowe aktywa trwałe	5 893	5 893	6 680
Inwestycje długoterminowe	85 690	85 690	85 175
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 237	3 237	3 641
AKTYWA OBROTOWE	611 942	611 942	641 270
Zapasy	526 771	526 771	553 581
Należności krótkoterminowe	8011	8011	12911
Inwestycje krótkoterminowe	76 784	76 784	74 025
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	376	376	753
SUMA AKTYWÓW	756 596	756 596	782 691

Pasywa	31.12.2013 Dane sprawozdawcze	31.12.2013 Dane porównawcze*	31.12.2014
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	284 106	287 597	420 316
Kapitał (fundusz) podstawowy	161 073	161 073	161 073
Kapitał (fundusz) zapasowy	100 174	100 174	124 041
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	44
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 213	-2 213	2 511
Zysk (strata) netto	25072	28563	132647
<i>Kapitał mniejszości</i>	1400	1400	19
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	3508	16	2
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	467 582	467 583	362 354
Rezerwy na zobowiązania	13102	13102	11653
Zobowiązania długoterminowe	132 096	137 431	156 209
Zobowiązania krótkoterminowe	128 529	317 050	194 492
Rozliczenia międzyokresowe	193 855	0	0
SUMA PASYWÓW	756 596	756 596	782 691

*różnice pomiędzy danymi sprawozdawczymi a porównawczymi zostały wyjaśnione w opisowej części sprawozdania finansowego.

Na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ATAL za 2014r dominujący wpływ posiada ATAL S.A.

W aktywach Grupy najwyższą pozycję stanowią zapasy, czyli wartość gruntów wraz z nakładami poniesionymi na budowę osiedli. Ich udział w aktywach wynosił na 31.12.2014r. 70%. Takie relacje są charakterystyczne generalnie dla całej branży mieszkaniowej. W przypadku Grupy ATAL są one potwierdzeniem zwiększenia skali realizowanych projektów budowlanych, co rozpoczęło się dynamicznie w 2012r i było kontynuowane w latach 2013 i 2014. 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 posiadanie odpowiedniego poziomu zapasów jest niezbędne dla utrzymania odpowiedniej oferty na rynku, płynnego prowadzenia procesu sprzedaży i zapewnienia rozwoju.

Istotną pozycją w aktywach Grupy są również aktywa trwałe, których wartość na 31.12.2014r. stanowiła 18% 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 BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o. w lutym 2015r)
- wartość nieruchomości magazynowo-biurowych posiadanych przez ATAL S.A., 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 grudniu 2014r).

Po stronie pasywów znaczącymi pozycjami są:

- kapitały własne stanowiące 53,7% pasywów, co oznacza, iż w takim procencie pasywa finansują aktywa spółki (spółka posiada wysoki poziom kapitałów własnych),
- zobowiązania długoterminowe (głównie kredyty bankowe, obligacje i pożyczki właściciela), które stanowią 20% pasywów,
- zobowiązania krótkoterminowe stanowiące 25% pasywów.

Istotna jest zmiana prezentacji kwot wpłacanych zaliczek (na mieszkania), które obecnie stanowią zaliczki otrzymane na dostawy w zobowiązaniach krótkoterminowych, natomiast w latach poprzednich prezentowane były w bilansie Grupy w rozliczeniach międzyokresowych.

Kapitał własny na 31.12.2014r. 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 udzielone przez Pana Zbigniewa Juroszek).

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 Grupę w razie potrzeby pożyczkami, których warunki pozwalają na potraktowanie ich jako dodatkowy quasi kapitał (aktualny termin spłaty pożyczek udzielonych ATAL S.A. jest podporządkowany spłatom kredytów bankowych i został przedłużony do 31.12.2016r).

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

Płynność finansowa

	31.12.2013	31.12.2014
Wskaźnik płynności bieżącej	4,76	3,30
Wskaźnik płynności szybkiej	0,66	0,45

Wskaźnik płynności bieżącej Grupy ATAL na 31.12.2014r. 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 spółki,
- bezpieczny poziom środków pieniężnych pozwalający na utrzymanie płynności finansowej spółki,
- dobry poziom sprzedaży mieszkań, pozwalający na bieżące regulowanie zobowiązań spółki oraz jej rozwoju.

8. INFORMACJE DOTATKOWE

- Na dzień 31 grudnia 2014 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Grupy, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.
- W roku 2014 Grupa nie odnotowała ważniejszych osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju.
- W roku 2014 Grupa nie nabywała udziałów (akcji) własnych.
- W roku 2014 Grupa nie utworzyła / posiadała oddziałów (zakładów).

- W roku 2014 Grupa 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 GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- W dniu 30.01.2015r. Biegły rewident przesłał do Sądu rejonowego w Bielsku-Białej opinię w sprawie planu połączenia spółki ATAL S.A. (spółka przejmująca) oraz spółek ATAL S.A. Construction Spółka komandytowo akcyjna oraz ATAL-Wysoka Sp. z o.o. (spółki przejmowane). Planuje się, iż połączenie zostanie zrealizowane w I półroczu 2015r.
- w dniu 12.02.2015r. zawarto umowę sprzedaży gruntu, pod planowaną inwestycję w Warszawie

10. RYZYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Sytuacja na rynkach finansowych w roku 2014 stopniowo się poprawiała. Utrzymana została ostrożna polityka kredytową 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 Grupy ATAL powinien być jednak neutralny.

W zakresie finansowania działalności Grupa 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. Grupa wypracowała dodatkowo własną politykę sprzedaży, w której przy umowie przedwstępnej ustala się z kupującym poziom zaliczki realnie zabezpieczający interes spółki.

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

Ryzyko związane z płynnością

Grupa realizuje działalność w oparciu o środki własne, kredyty oraz pożyczki właściciela. Grupa 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 Grupy ATAL 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.

11. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY ATAL

Strategia rozwoju Grupy zakłada ugruntowanie jej pozycji w pierwszej trójce największych deweloperów w Polsce. W tym celu Grupa ATAL zamierza:

- budować swoją pozycję na rynku warszawskim,
- utrzymać pozycję wiodącego dewelopera mieszkaniowego na rynku krakowskim,
- nieznacznie zwiększyć udziału w rynku wrocławskim,
- utrzymać pozycję na rynku katowickim i łódzkim.

Podstawowym celem działalności Grupy 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 2015r odznaczać się będą wysoką marżowością z uwagi na atrakcyjnie zakupione grunty i utrzymywanie wysokiego reżimu kosztowego.

W planach Grupy jest realizacja kolejnych projektów. Posiadany przez Grupę zasób gruntów pozwala na uruchomienie w najbliższych 2-3 latach 31 nowych inwestycji. Aktualnie trwają prace nad przygotowaniem inwestycji na nowo zakupionych gruntach. Grupa aktywnie poszukuje również kolejnych gruntów pod zabezpieczenie inwestycji w przyszłości.

Ponadto Grupa będzie rozwijać i udoskonalać program wykończenia wnętrz ATAL Design, z którego mogą skorzystać nabywcy mieszkań z oferty dewelopera. W 2014 roku na opcję wykończenia „pod klucz” zdecydowało się ponad 80% klientów Grupy.

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.

Strategia Grupy przewiduje również dalsze prowadzenie części inwestycji za pośrednictwem technicznych generalnych wykonawców (ATAL Construction Sp. z o.o. oraz ATAL Wykonawstwo Sp. z o.o. SKA).

Ze względu na zrealizowanie celu biznesowego planowane jest połączenie ATAL S.A. ze spółkami ATAL-Wysoka Sp. z o.o. oraz ATAL SA Construction SKA.

12. PODSUMOWANIE

Podmiotem dominującym w Grupie jest ATAL S.A. GRUPA ATAL jest obecna na polskim rynku od ponad 20 lat (w ramach podmiotów tworzących Grupę) i specjalizuje się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, biurowych i handlowo-magazynowych zlokalizowanych w obrębie największych miast w Polsce.

Grupa aktualnie prowadzi 17 projektów inwestycyjnych w Krakowie, Katowicach, Łodzi, Wrocławiu oraz w Warszawie.

Zrealizowane w 2014r. 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.

Za swoją działalność ATAL otrzymał w ostatnich latach następujące nagrody i wyróżnienia:

- 2011r: „Firma Roku Ziemi Cieszyńskiej”, „Perła Polskiej Gospodarki”,

- 2012r: „Budowlana Firma Roku”, „Gazeta Biznesu”, „Perła Polskiej Gospodarki”,
- 2013r: „Gazeta Biznesu”, „Polski Herkules”,
- 2014r: „Diamant Forbes”, „Złoty Sokół”.

W ocenie Zarządu wyniki finansowe Grupy za 2014 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 2014r. 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 osiągnięte na przestrzeni 2014r, były potwierdzeniem słuszności strategii realizowanej konsekwentnie przez zarząd Grupy. Pozwoliły również na podjęcie istotnych decyzji zapewniających dalszy rozwój Grupy, szczególnie dotyczących zakupów nowych gruntów.

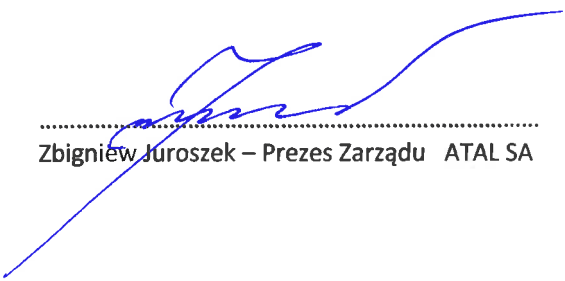
W opinii Zarządu wpływ otoczenia rynkowego na realizację planów Grupy ATAL powinien być neutralny. Ceny mieszkań ustabilizowały się a nowe projekty ATAL zostały przygotowane w taki sposób, aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku. Dzięki temu to Grupa ATAL często kreuje nowe niższe ceny 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. Grupa od lat działa na rynkach silnie konkurencyjnych i dzięki swojej marce, jakości i wiarygodności potrafiła powiększać swoje znaczenie na rynkach lokalnych.

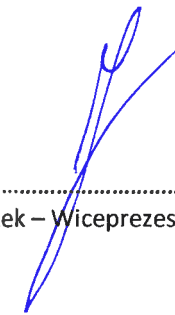
13. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Sporządzono: Cieszyn, dnia 31.03.2015r.



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



.....
Mateusz Juroszek – Wiceprezes Zarządu