



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku
obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A.



OGÓLNOPOLSKI
DEVELOPER

Spis treści

1. WPROWADZENIE	3
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O ATAL S.A. ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	3
3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2023 R.	6
4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	10
5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2023 ROKU	11
6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych)	17
7. INFORMACJE DODATKOWE.....	21
8. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	22
9. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	24
10. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	25
11. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO.....	26
12. UPRAWNIENIA KONTROLNE.....	31
13. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI	31
14. WALNE ZGROMADZENIE	32
15. ZASADY ZMIANY STATUTU	35
16. ZARZĄD.....	35
17. RADA NADZORCZA.....	37
18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.	40
19. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW	41
20. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	42
21. AUDYTOR (INFORMACJA ZARZĄDU SPÓŁKI W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ)	43
22. PODSUMOWANIE	44
23. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	45
24. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2023 ROKU	45

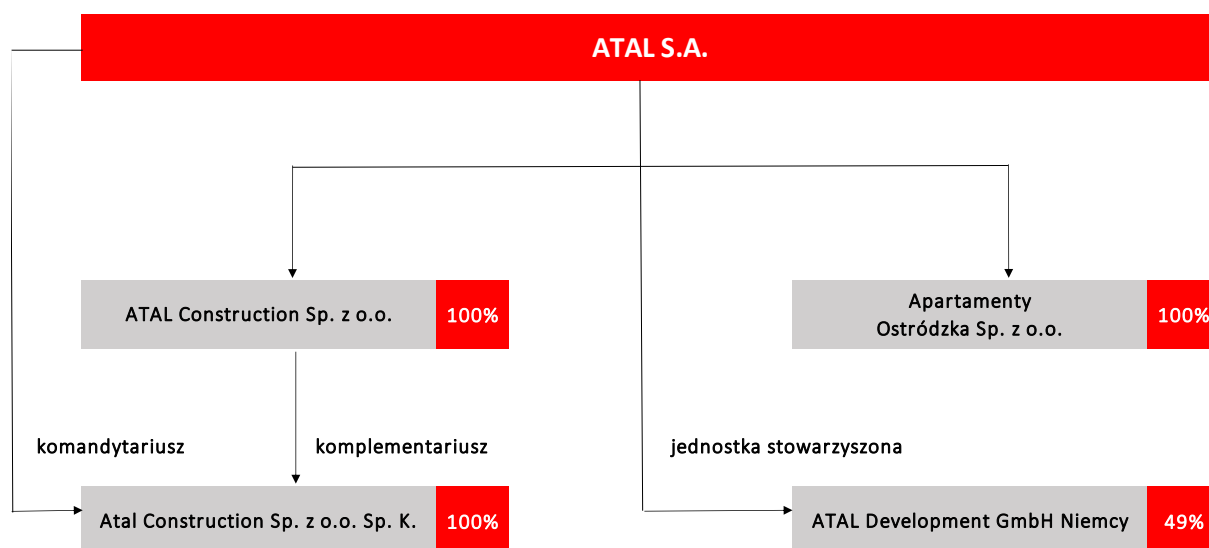
1. WPROWADZENIE

ATAL Spółka Akcyjna jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. (dalej zwaną także „Grupą” bądź „Grupą Kapitałową”). Spółka została założona w dniu 17.07.2006 roku na mocy aktu notarialnego zawiązania spółki akcyjnej (Rep. A nr 5398/2006). Spółka ATAL S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.08.2006r. pod numerem KRS: 0000262397, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

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

Informacja o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych

Strukturę podmiotów zależnych od ATAL S.A. i z nią stowarzyszonych na dzień 31 grudnia 2023 r. prezentuje poniższy schemat:



Kapitał zakładowy i struktura akcjonariatu

Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 31.12.2023 r. wynosił 216.073.050,00 zł i dzielił się na 43.214.610 akcji o wartości nominalnej 5,00 zł każda, w tym:

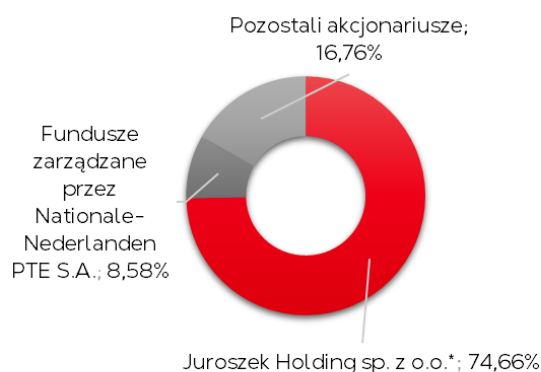
- 1.500.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A,
- 13.604.600 akcji na okaziciela serii B,
- 17.110.000 akcji na okaziciela serii C,
- 10 akcji na okaziciela serii D,
- 6.500.000 akcji na okaziciela serii E.
- 4.500.000 akcji na okaziciela serii F.

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2023 r. przedstawiała się następująco:

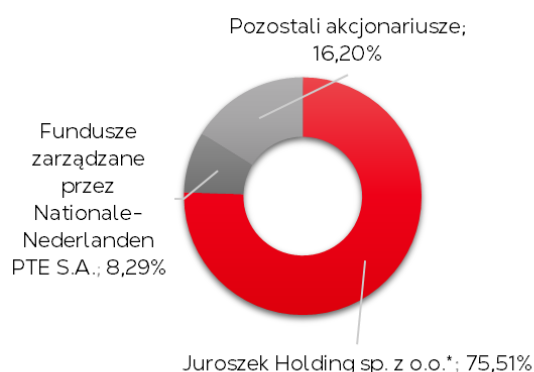
Akcyonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA (%)
Juroszek Holding Sp. z o.o.*	32 265 418	74,66%	33 765 418	75,51%
Fundusze Zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.	3 708 523	8,58%	3 708 523	8,29%
Pozostali akcyonariusze	7 240 669	16,76%	7 240 669	16,20%
Ogółem:	43 214 610	100%	44 714 610	100%

*Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, założyciel i Prezes ATAL S.A.

Struktura akcjonariatu



Podział głosów na WZ



Polityka dywidendowa

Polityka Dywidendowa wprowadzona uchwałą Zarządu ATAL S.A. z dn. 21.03.2017 r. (raport bieżący nr 9/2017), przewiduje rekomendację przez Zarząd Spółki wypłaty dywidendy w wysokości pomiędzy 70% a 100% skonsolidowanego zysku netto, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Dywidenda będzie wypłacana corocznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Przy ustalaniu wartości wypłacanej dywidendy, która będzie rekomendowana Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd Spółki, będą uwzględniane między innymi następujące czynniki dodatkowe: sytuacja rynkowa, gospodarcza i biznesowa Spółki, potrzeby inwestycyjne Grupy Kapitałowej ATAL, sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej ATAL, koszt oraz możliwość pozyskania finansowania, istniejące i przyszłe zobowiązania (w tym w szczególności ograniczenia prawne oraz zapisy umowne dotyczące zachowania określonego poziomu wskaźnika zadłużenia), optymalizacja struktury finansowania działalności Grupy Kapitałowej ATAL. Polityka Dywidendowa w zakresie wypłaty dywidendy podlega okresowym przeglądom Zarządu, a ostateczna decyzja w zakresie szczegółowych warunków jej wypłaty oraz wysokości zostanie każdorazowo podjęta przez Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdzające sprawozdanie finansowe Spółki za dany rok obrotowy.

Uchwałą nr 7 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ATAL S.A. z dn. 14.06.2023 r. w przedmiocie: przeznaczenia zysku netto ATAL S.A. za rok 2022 przeznaczono na dywidendę kwotę 193.573.050,00 zł, tj. 5,00 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalono na dzień 22.06.2023 r., a wypłatę dywidendy wyznaczono na dzień 03.07.2023 r.

Spółka zależna Atal Construction Sp. z o.o. na podstawie Uchwały nr 3 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ATAL Construction Sp. z o.o. z dnia 14.06.2023r. w przedmiocie przeznaczenia zysku netto spółki za rok 2022, wypłaciła dywidendy dla jedynego Wspólnika - ATAL S.A. kwotę 2.351.498,53 zł. Termin wypłaty dywidendy został ustalony na dzień 15.06.2023r.

Zmiany w strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych i stowarzyszonych w 2023 r.

Na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ATAL S.A. z dnia 14 czerwca 2023 r. w przedmiocie: zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością wyłączenia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej, oraz zgodnie z uchwałą nr 1 Zarządu Spółki z dnia 18 lipca 2023 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii F w ramach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości za zgodą Rady Nadzorczej oraz zmiany Statutu Spółki, po zakończeniu w dniu 19 lipca 2023 r. procesu przyspieszonego budowania księgi popytu na Akcje Serii F, Spółka złożyła inwestorom oferty objęcia obejmujące łącznie 4.500.000 Akcji Serii F po cenie emisyjnej 56 PLN za każdą Akcję Serii F (Cena Emisyjna). Uchwałą nr 1 z dnia 19 lipca 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na ustalenie wysokości Ceny Emisyjnej zgodnie z wymogami §3a pkt. 5 Statutu Spółki. ATAL S.A. zawarła z inwestorami umowy objęcia 4.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F. Wymagane wkłady pieniężne na pokrycie wszystkich Akcji Serii F zostały wniesione w całości. Wartość oferty wyniosła 252.000.000,00 zł. W dniu 08.08.2023r. uzyskano informację o dokonaniu przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisu w rejestrze przedsiębiorców w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 193.573.050,00 zł do kwoty 216.073.050,00 zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. nie nastąpiły inne zmiany w strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych i stowarzyszonych.

Zatrudnienie w ATAL S.A. i Grupie Kapitałowej w 2023 r.

Na dzień 31.12.2023r. zatrudnienie w podmiocie dominującym ATAL S.A. oraz pozostałych podmiotach w grupie kapitałowej przedstawiało się następująco:

	Zatrudnienie na 31.12.2023r.	Zatrudnienie na 31.12.2022r.
ATAL S.A.	318	290
ATAL Construction Sp. z o.o.	25	30
RAZEM GRUPA	343	320

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2023 R.

Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Głównym przedmiotem działalności spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. jest działalność deweloperska w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Krakowa, Wrocławia, Łodzi wraz z Piotrkowem Trybunalskim, Warszawy, Aglomeracji Śląskiej, Poznania i Swarzędza oraz Trójmiasta wraz z Redą. Jednocześnie Grupa realizuje pojedyncze projekty mieszkaniowe w Niemczech (Drezno) oraz biurowe w wybranych lokalizacjach. Wszystkie projekty realizowane są bezpośrednio przez ATAL S.A. lub w przypadku projektów warszawskich i krakowskich za pośrednictwem wewnątrzgrupowego generalnego wykonawcy (ATAL Construction Sp. z o.o.). Spółki Grupy zlecają wykonanie usług budowlanych podwykonawcom.

Sprzedaż mieszkań realizowana jest przez ATAL S.A. w sieci własnych biur sprzedaży, zlokalizowanych w miastach w których powstają przedsięwzięcia deweloperskie. Grupa oferuje również program wykończenia wnętrz *ATAL Design* polegający na wykończeniu mieszkań „pod klucz” w trzech oferowanych standardach. Koszt tej usługi jest wliczany nabywcy do ceny mieszkania, co umożliwia finansowanie jej w ramach kredytu mieszkaniowego.

Źródłem dodatkowych przychodów jest wynajem powierzchni magazynowo - biurowych, których właścicielem jest ATAL S.A. W 2023 roku działalność w zakresie najmu powierzchni prowadzona była w pięciu lokalizacjach, tj. we Wrocławiu, Cieszynie, Krakowie, Gdańsku i Poznaniu.

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych, powiązanych i stowarzyszonych w 2023 roku obejmowała:

- ATAL S.A. – budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań oraz biurowców,
- ATAL Construction Sp. z o.o. – wewnątrzgrupowy generalny wykonawca dla części przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez ATAL S.A. w Krakowie i Warszawie,
- Atal Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego „Centro Ursus” w Warszawie na posiadanym przez tę spółkę gruncie. Przedsięwzięcie, które było realizowane przy udziale generalnego wykonawcy Atal Construction Sp. z o.o., zostało zakończone.
- Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. – realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego „Apartamenty Ostródzka II” w Warszawie na posiadanym przez spółkę gruncie.
- Spółka stowarzyszona ATAL Development GmbH z siedzibą w Republice Federalnej Niemiec sprzedała funduszowi 179 lokali mieszkalnych, jeden lokal handlowy i 138 podziemnych miejsc parkingowych (przedsięwzięcie ATAL MiKa-Quartier). Termin zakończenia prac budowlanych nastąpił w IV kwartale 2022r. Ostateczna cena sprzedaży została ustalona na kwotę 57,7 mln EUR, a Umowne przeniesienie przedmiotu umowy i wszystkich związanych z nim ryzyk nastąpiło z dniem 31.12.2022r. W IV kwartale 2023r. rozpoczęto realizację II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego ATAL Mika na posiadanym przez tę Spółkę gruncie.
- Spółka powiązana Juroszek Management Sp. z o.o. – świadczenie usług dla poszczególnych spółek Grupy ATAL S.A. w obszarze obsługi procesu inwestycyjno-budowlanego, jak również w obszarze administracyjnym

Działalność gospodarcza spółek należących do Grupy Kapitałowej ATAL S.A. prowadzona jest w następujących miejscowościach:

- Cieszyn, ul. Stawowa 27 – siedziba główna ATAL S.A. oraz podmiotów powiązanych i zależnych,
- Katowice – Biuro Zarządu,
- Kraków – siedziba Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o.
- Wrocław, Cieszyn, Kraków, Poznań i Swarzędz, Gdańsk – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,

- Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź z Piotrkowem Trybunalskim, Poznań i Swarzędz, Aglomeracja Śląska, Trójmiasto oraz Reda – produkcja budowlana realizowana bezpośrednio przez ATAL S.A. lub przez Atal Construction Sp. z o.o. Sprzedaż mieszkań realizowana przez ATAL S.A.

Jednostka stowarzyszona ATAL Development GmbH prowadzi działalność na terenie Republiki Federalnej Niemiec.

Informacja o źródłach przychodów, w tym na poszczególnych rynkach zbytu

Podstawowym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej w okresie 2023 r. była sprzedaż mieszkań, która stanowiła ponad 99% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody osiągnięto z tytułu wynajmu obiektów komercyjnych.

Przychody wg segmentów operacyjnych w tys. PLN	2023 r.	2022 r.
działalność deweloperska	1 486 266	1 647 149
usługi najmu	14 220	10 674
Działalność ogółem	1 500 486	1 657 823

Przychody ze sprzedaży produkcji budowlanej rozpoznawane są w momencie przekazania finalnemu odbiorcy, wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. ATAL S.A. uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po zakończeniu budowy i wcześniejszym z dwóch zdarzeń: odbiorze lokalu protokołem przekazania lub zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Poziom przychodów Grupy Kapitałowej uwzględnia przekazania lokali mieszkalnych (LM) i usługowych (LU) w następujących miastach:

Miasto	2023 r.		2022 r.		zmiana r/r	
	Liczba LM+LU	Powierzchnia w m ²	Liczba LM+LU	Powierzchnia w m ²	lokale	powierzchnia
Kraków	206	11 128,95	605	37 011,06	-66%	-70%
Warszawa	202	12 376,40	91	6 849,32	122%	81%
Wrocław	795	43 118,31	749	43 617,87	6%	-1%
Łódź	221	13 329,42	417	24 075,19	-47%	-45%
Katowice	428	25 437,92	357	20 661,75	20%	23%
Gdańsk	552	32 206,26	464	24 555,09	19%	31%
Poznań	402	21 413,52	697	40 097,55	-42%	-47%
Razem	2 806	159 010,78	3 380	196 867,83	-17%	-19%

Informacja o zakończonych i oddanych do użytkowania w 2023 r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2023 r. Grupa zakończyła budowę 16 przedsięwzięć mieszkaniowych, z czego otrzymała pozwolenia na użytkowanie 14 projektów deweloperskich, w skład których wchodziło **2 639 lokali**, w tym w następujących Filiach:

3 projekty w Gdańsku**Liczba LM+LU**

Bursztynowa Zatoka	152
Przystań Jasień	154
Przystań Letnica III	323
Razem	629

2 projekty w Katowicach**Liczba LM+LU**

Francuska Park VI	182
Francuska Park VII	323
Razem	505

1 projekt w Krakowie**Liczba LM+LU**

Zakątek Dąbie	121
---------------	-----

2 projekty w Łodzi**Liczba LM+LU**

Nowe Miasto Polesie IIIa	180
ATAL Aura	156
Razem	336

2 projekty w Poznaniu**Liczba LM+LU**

Zacisze Marcelin Ia	212
Zacisze Marcelin Ib	219
Razem	431

2 projekty w Warszawie**Liczba LM+LU**

Osiedle Poematu	164
Zakątek Harmonia	60
Razem	224

2 projekty w Wrocławiu**Liczba LM+LU**

Nowe Miasto Jagodno V	199
Nowe Miasto Różanka Młynarska	194
Razem	393

Informacja o rozpoczętych w 2023 r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2023 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację 16 nowych projektów z **2 165** lokalami, w tym w poszczególnych Filiach:

<i>w Gdańsku – 5 projektów:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Kowale Apollina	60
Osiedle Przyjemne I	72
Osiedle Przyjemne II	107
Osiedle Przyjemne III	78
Osiedle Przyjemne IV	111
Razem	428

<i>w Aglomeracji Śląskiej – 3 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Ogrody Andersa	114
ATAL Sky+II – bud. B	151
Ogrody Andersa II	223
Razem	488

<i>w Krakowie – 2 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Strefa Cegielnia II	134
Aleja Pokoju V	148
Razem	282

<i>w Łodzi - 1 projekt</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
ATAL Aura II	205

<i>w Poznaniu - 1 projekt</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
ATAL Idea Swarzędz	128

<i>w Warszawie - 1 projekt</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
Osiedle Poematu II	143

<i>we Wrocławiu – 3 projekty:</i>	<i>Liczba LM+LU</i>
ATAL Strachowicka	105
Żerniki Na Novo	296
Na Opoczyńskiej	90
Razem	491

Informacja o zawartych w 2023 r. umowach deweloperskich i przedwstępnych

W 2023 roku Grupa ATAL S.A. zawarła umowy deweloperskie i przedwstępne, w których zobowiązała się do wybudowania i sprzedania **2 833** lokali, czyli o 742 lokale więcej niż w 2022 roku (2 091 zawartych umów).

Liczba zakontraktowanych mieszkań i lokali netto tj. zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych po uwzględnieniu ewentualnych rozwiązań, przedstawiała się na przestrzeni całego roku następująco:

Okres	umowy deweloperskie i przedwstępne (ilość lokali)	
	2023r.	2022r.
Styczeń	63	265
Luty	106	226
Marzec	232	257
Kwiecień	178	211
Maj	291	210
Czerwiec	266	161
Lipiec	228	117
Sierpień	253	129
Wrzesień	276	130
Październik	305	135
Listopad	292	120
Grudzień	343	130
łącznie	2 833	2 091

W całym 2023 roku Grupa ATAL podpisała o 35% więcej umów deweloperskich i przedwstępnych niż w 2022 roku.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy

W działalności deweloperskiej docelowymi klientami (odbiorcami) Grupy ATAL S.A. są osoby fizyczne oraz w niewielkiej części podmioty gospodarcze. Działalność deweloperska skoncentrowana jest 7 największych miastach i aglomeracjach w Polsce oraz ich najbliższych okolicach, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi (oraz od 2021r. w Piotrkowie Trybunalskim), Aglomeracji Śląskiej, Poznaniu wraz z Swarzędzem oraz Trójmieście i Redzie, gdzie ATAL S.A. oferuje do sprzedaży mieszkania i lokale usługowe. Sprzedaż realizowana jest poprzez własne biura sprzedaży, co daje możliwość bezpośredniego dotarcia do klientów oraz pozwala szybko reagować na zmiany oczekiwań i preferencji potencjalnych nabywców. Z tego powodu Grupa Kapitałowa nie jest uzależniona od określonej grupy odbiorców. W ofercie Grupy dominują jednak projekty obejmujące mieszkania o podwyższonym standardzie.

Rynki, na których Grupa Kapitałowa prowadzi swoją działalność cechują się pewnym zróżnicowaniem w zakresie potrzeb i zwyczajów dotyczących zakupów mieszkań, oczekiwań cenowych i wielkości mieszkań. Rynki, w których ATAL prowadzi działalność, czyli 7 największych polskich miast i aglomeracji, to rynki świadome. Klienci bardzo dobrze znają zasady współpracy z firmami deweloperskimi, specyfikę podpisywanych umów i sposobów rozliczeń. Na tych rynkach konkurencja jest bardzo silna i liczy się lokalizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, projekt, jakość wykonania i cena mieszkania. Biorąc pod uwagę ciągły rozwój tych aglomeracji, istnieje potencjał do budowy

nowych mieszkań. Spółka chce utrzymać atrakcyjną ofertę mieszkaniową we wszystkich obszarach swojej działalności i sukcesywnie wprowadzać nowe inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach, w dobrej jakości i o nieprzeciętnej architekturze.

ATAL jest deweloperem obecnym we wszystkich największych miastach i aglomeracjach w Polsce. Pozwala to na zwiększanie sprzedaży, a także na uniezależnienie się od zmienności koniunktury na poszczególnych rynkach.

Odbiorcami usług najmu nieruchomości są podmioty gospodarcze prowadzące swoją działalność we Wrocławiu, Cieszynie, Krakowie, Poznaniu oraz Gdańsku.

Dostawcy usług i materiałów

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

Prowadzona przez Grupę ATAL S.A. polityka zakłada wybór dostawców i materiałów w oparciu o wyłonienie najkorzystniejszej oferty. Głównymi kryteriami wyboru danej oferty są jakość, cena, a także terminy i warunki dostaw. Większość materiałów nabywana jest u dostawców krajowych, głównie u producentów lub w dużych hurtowniach. Zakupy wszelkich towarów i materiałów były i są dokonywane u znanych i sprawdzonych od kilku lat dostawców i producentów.

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

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2023 ROKU

W 2023 roku Grupa ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów w poszczególnych Filiach:

Trójmiasto:

- Gdańsk, transakcja zakupu miała miejsce w maju 2023r., przewidywany PUM ok. 7,7 tys. m²
- Gdańsk, transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2023r., przewidywany PUM ok. 3 tys. m²
- Gdańsk, transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2023r., przewidywany PUM ok. 17,9 tys. m²

Aglomeracja Śląska:

- Gliwice, transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2023r., przewidywany PUM ok. 2,7 tys. m²

Kraków:

- transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2023r., przewidywany PUM ok. 14,5 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w maju 2023r., przewidywany PUM ok. 16,0 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2023r., przewidywany PUM ok. 3,2 tys. m²

- transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2023r., przewidywany PUM ok. 16,0 tys. m²

Łódź:

- transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2023r., przewidywany PUM ok. 12,5 tys. m²

Poznań

- transakcja zakupu miała miejsce w listopadzie 2023r., przewidywany PUM ok. 17,4 tys. m²

Warszawa:

- transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2023r., przewidywany PUM ok. 3,1 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2023r., przewidywany PUM ok. 17,2 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w grudniu 2023r., przewidywany PUM ok. 4,7 tys. m²

Wrocław:

- transakcja zakupu miała miejsce we wrześniu 2023r., przewidywany PUM ok. 4,9 tys. m²

Łączna cena transakcyjna netto tytułem zapłaty za zakupy gruntów wyniosła w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. **202,7 mln zł.** Spółka wstępnie szacuje, że na nabytych w trakcie całego 2023 r. gruntach zrealizuje w kolejnych okresach projekty deweloperskie o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej **141 tys. m².**

Wykonawcy:

W ramach Umowy o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa z dnia 29.05.2013r. zawartej pomiędzy ATAL S.A, a ATAL Construction Sp. z o.o. podpisano w 2023 r. następujące zlecenia:

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Data zakończenia Zlecenia
1/2023	Realizacja projektu Osiedle Poematu II w Warszawie	16-01-2023	30-09-2025
2/2023	Realizacja projektu Strefa Cegielnia II w Krakowie	27-03-2023	30-09-2025
3/2023	Realizacja projektu Aleja Pokoju V w Krakowie	17-10-2023	30-09-2025
4/2023	Realizacja projektu Przewóz 42 w Krakowie	28-11-2023	31-01-2026

Od 2017 r. w ramach generalnego wykonawstwa ATAL Construction Sp. z o.o. realizowane są jedynie projekty w Krakowie i Warszawie.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte w trakcie 2023 r. miały charakter rynkowy.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w Nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

Umowy zawarte przez spółkę stowarzyszoną

Spółka stowarzyszona ATAL Development GmbH z siedzibą w Republice Federalnej Niemiec zawarła w dniu 31.03.2022 roku umowę sprzedaży działki w Dreźnie wraz ze wszystkimi związanymi z nią prawami i składnikami oraz zabudowaniami, które miały być na niej wzniesione i składać się z trzech budynków, w których łącznie powstało 179 lokali mieszkalnych, jeden lokal handlowy i 138 podziemnych miejsc parkingowych (przedsięwzięcie ATAL MiKa-Quartier). Termin zakończenia prac budowlanych nastąpił w IV kwartale 2022r. Ostateczna cena sprzedaży została ustalona na kwotę 57,7 mln EUR. Grupa uznaje że przeniesienie przedmiotu umowy i wszystkich związanych z nim ryzyk nastąpiło z dniem 31.12.2022r.

Emisje Obligacji:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku ATAL S.A. wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja obligacji na okaziciela serii AZ (PLATAL000202) z dnia 11.05.2023 r. o łącznej wartości nominalnej 70 mln zł, termin wykupu 15.05.2024r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,65 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.
- emisja obligacji na okaziciela serii BA (PLATAL000210) z dnia 11.05.2023 r. o łącznej wartości nominalnej 80 mln zł, termin wykupu 15.05.2025r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 2,00 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.
- emisja obligacji na okaziciela serii BB (PLATAL000236) z dnia 27.10.2023 r. o łącznej wartości nominalnej 260 mln zł, termin wykupu 27.10.2025r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,50 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.

W 2023 roku w ramach Grupy zostały wykupione następujące obligacje:

- w dniu 21.04.2023 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje serii AX (PLATAL000186) o łącznej wartości nominalnej 120 mln zł, które były notowane na rynku Catalyst.
- w dniu 23.06.2023 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje serii AS o łącznej wartości nominalnej 40,3 mln zł, objęte przez Pana Zbigniewa Juroszka.
- w dniu 05.10.2023 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje serii AY (PLATAL000194) o łącznej wartości nominalnej 120 mln zł, które były notowane na rynku Catalyst.

W dniu 23.06.2023 r. ATAL S.A. zawarła z Juroszek Holding Sp. z o.o. porozumienie zmieniające warunki emisji obligacji serii AT o łącznej wartości nominalnej 92,7 mln zł. Na mocy porozumienia zmieniono termin wykupu obligacji na dzień 25.06.2025r.

Łączna kwota wykupionych w 2023 roku obligacji wyniosła 280,3 mln zł.

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku w Grupie ATAL S.A. zawarto następujące nowe umowy kredytowe i aneksy przedłużające bądź zmieniające dotychczas istniejące kredyty/limity kredytowe:

PKO Bank Polski S.A.:

- Aneks z dnia 30.05.2023r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 31.05.2024r.;
- Aneks z dnia 07.12.2023r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający zabezpieczenie oraz obniżający kwotę limitu do wysokości 37,5 mln PLN;
- Aneks z dnia 30.05.2023r. zawarty z Atal Construction Sp. z o.o. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 31.05.2024r.;

mBank S.A.:

- Aneks z dnia 23.06.2023r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 19.07.2024r.;

ING Bank Śląski S.A.:

- Aneks z dnia 04.12.2023r. zawarty z ATAL S.A. przedłużający limit Umowy Wieloproduktowej w kwocie 20 mln zł z przeznaczeniem na odnawialne kredyty obrotowe na finansowanie i refinansowanie zakupów nieruchomości; ostateczny termin spłaty 17.12.2024 r.
- Aneks z dnia 08.12.2023r. zawarty z ATAL S.A. przedłużający limit Umowy Wieloproduktowej oraz podwyższający kwotę limitu do kwoty 47 mln zł z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bankowym z sublimitem w kwocie 34 mln zł, z terminem spłaty do 12.12.2024r., oraz przedłużający sublimit na gwarancje bankowe do kwoty 15 mln zł wystawiane do dnia 12.12.2024r. z terminem ważności do 12.12.2026r.

Bank Millenium S.A.:

- Umowa o kredyt rewolwingowy z dnia 13.10.2023r. w kwocie 15 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 01.10.2024 r.;

Ponadto w 2023 roku ATAL S.A. spłaciła całkowicie następujące kredyty:

- W dniu 27.06.2023 r. wygasła umowa kredytu rewolwingowego zaciągniętego w Banku Millenium S.A. na finansowanie bieżącej działalności.

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W 2023 roku w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. nie udzielono pożyczek podmiotom zewnętrznym.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku ATAL S.A. zaciągnęła następujące pożyczki:

- Pożyczka w kwocie 40 mln PLN udzielona w dniu 03.07.2023 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin spłaty: 02.07.2025r.
- Pożyczka w kwocie 60 mln PLN udzielona w dniu 03.07.2023 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin spłaty: 02.07.2025r.

- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 200 mln PLN udzielona w dniu 06.09.2023 r. przez jednostkę dominującą Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, a zarazem spłaty: 05.09.2025r.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku ATAL S.A. spłaciła następujące pożyczki:

- w dniu 10.08.2023 r. ATAL S.A. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 10 mln EUR udzieloną przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o.
- w dniu 11.08.2023 r. ATAL S.A. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 28 mln EUR udzieloną przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o.

W 2023 r. ATAL S.A. nie udzieliła nowych pożyczek podmiotom wchodzącym w skład jej Grupy.

W 2023 r. ATAL S.A. otrzymała następujące spłaty pożyczek od podmiotów wchodzących w skład jej Grupy:

- w dniu 29.12.2023 r. Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 350 tys. PLN udzieloną przez jednostkę dominującą ATAL S.A.
- w dniu 29.12.2023 r. Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 3,8 mln PLN udzieloną przez jednostkę dominującą ATAL S.A.

Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2023 roku ATAL S.A. nie udzielała poręczeń innym podmiotom.

Zobowiązania warunkowe

- W dniu 29 grudnia 2021 roku ustanowiona została hipoteka umowna w kwocie 6,62 mln zł na nieruchomości stanowiącej własność ATAL S.A. oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia tej nieruchomości, jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną. Po dniu bilansowym otrzymano zgodę wierzyciela hipotecznego na wykreślenie hipoteki.
- W dniu 7 sierpnia 2020 roku na majątku ATAL S.A. ustanowiona została hipoteka umowna do kwoty 363,72 tys. EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu gwarancji w wysokości 242,48 tys. EUR, zabezpieczającej roszczenia miasta Drezno wobec ATAL Development GmbH, z porozumienia o przejęciu umowy urbanistycznej z dnia 21 września 2018 roku dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego

Udzielone gwarancje

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. ATAL S.A. nie udzielała gwarancji, spółka zleciła natomiast wystawienie następujących gwarancji bankowych:

- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy z dnia 29.03.2023r. w kwocie 354,6 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z terminem ważności do 21.03.2025r.

Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe

- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy z dnia 26.07.2023r. w kwocie 9.212,55 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z terminem ważności do 02.12.2024r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe
- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy z dnia 26.07.2023r. w kwocie 546 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z terminem ważności do 01.04.2024r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe
- Gwarancja bankowa zabezpieczająca płatność z tytułu czynszu z dnia 05.09.2023r. w kwocie 149,99 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. na rzecz Beneficjenta, z terminem ważności do 01.09.2025r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe
- Gwarancja bankowa zabezpieczająca płatność z tytułu czynszu z dnia 16.12.2023r. w kwocie 48,74 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. na rzecz Beneficjenta, z terminem ważności do 11.03.2026r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie posiada żadnych informacji na temat ewentualnych umów pomiędzy akcjonariuszami zawartych w 2023 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w 2023 r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W ramach Grupy Kapitałowej ATAL S.A. wyemitowano w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. nowe akcje serii F o łącznej wartości emisyjnej 252 mln zł oraz obligacje na łączną kwotę 410 mln zł, opisane powyżej. Wpływy z emisji akcji zostały przeznaczone przede wszystkim na sfinansowanie zakupu nowych gruntów (łączna cena transakcyjna zakupu 202,7 mln zł) na których realizowane będą nowe projekty budowlane. Część wpływów została przeznaczona na realizację przedsięwzięć deweloperskich, które finansowane były także wpływami z emisji obligacji.

Prognozy finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie informowała o prognozach finansowych na rok 2023, 2024 i lata następne.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada pełną zdolność do realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Planowane projekty będą finansowane ze środków własnych, kredytów celowych, pożyczek oraz emisji obligacji. Posiadane środki

finansowe, odpowiedni zasób gruntów oraz bieżąca i planowana struktura finansowania pozwala na realizację przyjętych założeń inwestycyjnych.

6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych)

Prezentowane dane są zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023r.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	1 500 486	1 657 823	-9%
Zysk brutto ze sprzedaży	448 622	470 295	-5%
Koszty sprzedaży	18 529	16 963	9%
Koszty ogólnego zarządu	27 451	24 774	11%
Zysk operacyjny	401 616	436 045	-8%
EBIT*/przychody ze sprzedaży	27%	26%	1 pp
Zysk netto	341 336	368 244	-7%

* EBIT = zysk z działalności operacyjnej

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. wygenerowała niemal całość przychodów ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej. W 2023 roku odnotowano niższy niż rok wcześniej poziom przychodów z działalności podstawowej, co było wynikiem także niższego niż w roku poprzednim poziomu przekazania mieszkań i lokali ich finalnym nabywcom (mniej o 574 lokali). Zauważyć należy, że jednostkowa wartość przekazywanych mieszkań była wyższa niż w okresach poprzednich. Wprawdzie w stosunku do roku poprzedniego Grupa przekazała klientom o 17% mniej mieszkań w ujęciu ilościowym i o 19% mniej pod względem wydanej powierzchni użytkowej lokali, jednakże przekazywane były lokale o wyższej wartości niż w roku poprzednim. W konsekwencji tego Grupa odnotowała w 2023 r. poziom przychodów jedynie o 9% niższy w porównaniu do poziomu przychodów wygenerowanych w 2022 roku.

W przychodach ze sprzedaży w 2023 r. rozpoznano 2 806 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 159 tys. m². Największą liczbę lokali wydano finalnym nabywcom we Wrocławiu i Trójmieście.

Obniżenie przychodów o 9% wpłynęło na nieco niższy spadek zysku netto Grupy (o 7%) w stosunku do 2022 roku.

Wskaźniki rentowności	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
Wskaźnik marży zysku operacyjnego			
$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	26,8%	26,3%	0,5 pp
Wskaźnik marży zysku netto			
$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	22,7%	22,2%	0,5 pp
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)			
$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	9,6%	11,6%	-2,0 pp

Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)

$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	20,1%	28,3%	-8,2 pp
---	-------	-------	---------

Wskaźniki rentowności na koniec 2023 roku osiągnęły poziom wyższy niż w 2022 roku. Grupa w całym roku utrzymywała niższą dynamikę wzrostu kosztów, która sprawiła, że Grupa osiągnęła rekordowe w swojej historii poziomy wskaźników rentowności, zarówno na poziomie działalności operacyjnej, jak i zysku netto.

Mając na uwadze wzrastający w 2023r. poziom aktywów, a zarazem kapitału własnego (emisja nowej serii akcji) poziomy wskaźników zwrotu z aktywów (ROA) oraz zwrotu z kapitału własnego (ROE) odnotowały niższe poziomy niż w roku poprzednim. Szczególnie wzrost kapitału własnego, głównie w wyniku emisji akcji (252 mln zł) wpłynął na znaczne obniżenie wskaźnika zwrotu z kapitału własnego.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – aktywa

Dane w tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
Aktywa ogółem	3 539 701	3 178 081	11%
Aktywa trwałe	188 335	202 030	-7%
Aktywa obrotowe w tym:	3 351 366	2 976 051	13%
Zapasy	2 668 162	2 494 816	7%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	63 136	80 883	-22%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	620 068	398 460	56%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	143 242	103 719	36%

W 2023 roku kolejny rok z rzędu nastąpił wzrost poziomu aktywów obrotowych. Spółka realizuje strategię organicznego wzrostu działalności, co przekłada się na zrównoważony wzrost pozycji bilansowych. Jednakże w związku z emisjami nowej serii akcji, a także obligacji odnotowano wysoki wzrost poziomu środków pieniężnych. Na koniec 2023 roku poziom zapasów, przede wszystkim produkcji w toku, wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego, co jest wynikiem rozpoczęcia realizacji dużej ilości przedsięwzięć.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – pasywa

Dane w tys. zł	31.12.2023	31.12.2022	Zmiana
Kapitał własny	1 698 903	1 301 742	31%
Kapitał podstawowy	216 073	193 573	12%
Zobowiązania ogółem	1 840 798	1 876 339	-2%
Zobowiązania długoterminowe	986 920	607 490	63%
Zobowiązania krótkoterminowe	853 878	1 268 849	-33%

Znaczny wzrost kapitałów własnych na dzień 31.12.2023r. związany jest z emisją przez jednostkę dominującą 4.500.000 akcji na okaziciela serii F o łącznej wartości emisyjnej 252 mln zł. Akcje serii F zostały zaoferowane w trybie subskrypcji prywatnej w ramach oferty publicznej. Na wzrost kapitałów własnych miało również wpływ przeznaczenie na kapitał zapasowy kwoty 163 mln zł z zysku ATAL S.A. za 2022 rok.

Zobowiązaniami w postaci wyemitowanych obligacji oraz w mniejszym stopniu posiadanymi pożyczkami od głównego akcjonariusza, finansowana była część realizowanych projektów deweloperskich.

Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

Dane w tys. zł	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa ogółem	3 539 701	3 178 081
Aktywa trwałe	188 335	202 030
Kapitał własny	1 698 903	1 301 742
Zobowiązania ogółem	1 840 798	1 876 339
Zobowiązania długoterminowe	986 920	607 490
Zobowiązania krótkoterminowe	853 878	1 268 849

Kapitał własny na dzień 31.12.2023r. finansował w całości aktywa trwałe oraz część aktywów obrotowych Grupy. Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od większościowego akcjonariusza w kwocie 145 mln zł oraz pozostałe zobowiązania finansowe, w tym obligacje w kwocie 503 mln zł, pozwalają na finansowanie realizacji części prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich. Wskazane powyżej zobowiązania finansują zapasy (głównie produkcja budowlana) w 24%. W zobowiązaniach finansowych znaczący udział miały także obligacje skierowane do głównego akcjonariusza o łącznej wartości nominalnej 92,7 mln zł.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2023 roku niezmiennie polegało na efektywnym zapewnieniu finansowania działalności Grupy, w tym w szczególności zapewnieniu źródeł finansowania realizowanych projektów deweloperskich. Wykorzystywano w tym celu środki własne, środki od nabywców, pożyczki od większościowego akcjonariusza oraz wyemitowane w latach poprzednich obligacje, w tym obligacje skierowane do podmiotów powiązanych.

ATAL S.A. wypracowała system wdrożenia oraz dalszego monitorowania źródeł finansowania poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich. Każde przedsięwzięcie ma zapewnione i szczegółowo określone środki na realizację umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie i terminowe zakończenie projektu. Bieżący przegląd źródeł finansowania polega na monitorowaniu terminowości i celowości uruchomień transz kredytu lub skierowaniu środków pochodzących z emisji obligacji w powiązaniu z monitoringiem zwalnianych przez banki środków pieniężnych zdeponowanych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych.

Celem takiego działania jest zapewnienie bezpieczeństwa finansowego Grupy, a tym samym utrzymania prawidłowych wskaźników płynności

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźniki zadłużenia	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym		
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	48%	41%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{kapitał własny}}$	108%	144%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	52%	59%
Wskaźnik zadłużenia netto Grupy*	-0,09	-0,08

* zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji rozumiany jako stosunek łącznej wartości Długu netto do Kapitałów Własnych. Zadłużenie finansowe oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta z wyłączeniem pożyczek udzielonych Emitentowi przez Akcjonariusza (Pan Zbigniew Juroszek bezpośrednio lub pośrednio), obligacji Emitenta nabytych przez Akcjonariusza, jak również obligacji Emitenta nabytych przez spółki: ZI Invest Sp. z o.o. oraz Juroszek Holding Sp. z o.o., nad którymi kontrolę właścicielską sprawuje Akcjonariusz, jak również z wyłączeniem zobowiązań leasingowych prezentowanych z tytułu umów najmu lokali i prawa wieczystego użytkowania gruntów ujawnianych w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązanie z tytułu leasingu zgodnie z MSSF 16 (nowy zakres ujawnień poczynawszy od 2019r.).

Poziom wskaźników zadłużenia na koniec 2023 roku uległ znacznej poprawie w stosunku do roku poprzedniego za sprawą wzrostu kapitału własnego (emisja akcji oraz przeznaczenie części zysku z 2022r. na kapitał zapasowy) oraz nieznacznego obniżenia zobowiązań.

Wskaźnik zadłużenia netto Grupy, zgodnie z definicją określoną w Warunkach Emisji Obligacji kształtuje się na poziomie ujemnym, co oznacza że dług netto z uwzględnieniem pomniejszych o zobowiązania finansowe wobec głównego akcjonariusza, jest niższy od kapitałów własnych. Świadczy to o sile finansowej Grupy i jest wynikiem kilkuletniej tendencji do obniżania zadłużenia.

Istotny wpływ na wartość powyższego wskaźnika mają wyłączenia zadłużenia wobec głównego Akcjonariusza i podmioty przez Niego kontrolowane (Juroszek Holding Sp. z o.o.). Łączna wartość obligacji objętych przez Akcjonariusza (bezpośrednio i pośrednio) wyniosła 92,7 mln zł, a udzielonych pożyczek 145 mln zł według stanu na dzień 31.12.2023 r. Równocześnie wyłącza się z zadłużenia wpływ standardu MSSF 16 Leasing.

W opinii Zarządu poziom zadłużenia Grupy ATAL S.A. należy uznać za bezpieczny, zwłaszcza że finansuje realizowane projekty deweloperskie, których zakończenie spowoduje spłatę zobowiązań finansujących te konkretne przedsięwzięcia.

Wskaźniki płynności

Wskaźniki płynności	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik bieżący	3,92	2,35
$\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$		
Wskaźnik szybki	0,80	0,38
$\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$		

Poziom wskaźnika płynności bieżącej Grupy ATAL na dzień 31.12.2023 r. uległ zwiększeniu w stosunku do okresu poprzedniego i utrzymuje się na wysokim i bezpiecznym poziomie. Wskaźnik płynności szybki kształtuje się na poziomie niższym od ogólnie oczekiwanego, choć uległ znacznej poprawie na skutek wzrostu aktywów obrotowych w 2023r. Poziom tego wskaźnika jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej, gdyż jest determinowana przez wysoki stan zapasów, czyli przede wszystkim produkcji w toku na którą składają się z kolei budowane mieszkania. Wysoki poziom zapasów wynika z długiego procesu budowlanego (ok. 24 m-ce).

7. INFORMACJE DODATKOWE

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

W spółce zależnej ATAL Construction Sp. z o.o. prowadzone były kontrole podatkowe w zakresie prawidłowości stosowania prawa i rozliczania podatku dochodowego za lata 2017-2018. W dn. 28.01.2021r. zostały wydane decyzje określające wysokość zobowiązania podatkowego za lata 2017-2018, w których organ podatkowy zakwestionował prawo do zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów amortyzacji od wartości firmy zarzucając Spółce naruszenie art. 119a Ordynacji podatkowej oraz ustalił zobowiązanie podatkowe w podatku dochodowym od osób prawnych na kwotę 4.435.534,00 zł. Spółka nie zgadzając się ze stanowiskiem organu złożyła skargę na decyzję Szefa Krajowej Administracji Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Jednocześnie ATAL Construction Sp. z o.o. zapłaciła kwestionowane kwoty wynikające z decyzji Szefa KAS. W dn. 28.06.2022r. WSA w Warszawie oddalił obie skargi. Po otrzymaniu uzasadnienia w dn. 22.09.2022r. Spółka złożyła skargi kasacyjne na te orzeczenia i obecnie oczekuje na rozpoznanie spraw przez Naczelny Sąd Administracyjny.

Na dzień 31.12.2023 roku Grupa nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) innych postępowań dotyczących zobowiązań ani wierzytelności Grupy, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych

Pozostałe informacje dodatkowe:

W 2023 roku Grupa Kapitałowa ATAL S.A.:

- nie odnotowała osiągnięć w dziedzinie badań i rozwoju,
- nie nabywała udziałów (akcji) własnych,
- nie utworzyła i nie posiadała oddziałów (zakładów),
- nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej,
- nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

Czynniki i zdarzenia nietypowe:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za ten okres.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W okresie 2023 roku nie nastąpiły zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

8. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Do najważniejszych czynników ryzyka istotnych dla rozwoju Grupy ATAL S.A. należą:

Sytuacja makro

Pierwsze półrocze 2023 roku był okresem spadku aktywności w krajowej gospodarce. Do głównych czynników obniżających aktywność gospodarczą należy zaliczyć przede wszystkim spadek wydatków konsumpcyjnych gospodarstw domowych. Największy wpływ miał na to wysoki poziom inflacji, który sprawił, że realne dochody konsumentów zmalały. Istotne okazało się również odwrócenie trendów zapasów, które w latach poprzednich były odbudowywane, co było konsekwencją udroźnienia łańcuchów dostaw po okresie pandemicznym.

W drugim półroczu 2023 roku gospodarka weszła na ścieżkę ożywienia i patrząc całościowo na 2023 rok gospodarka urosła o 0,2%. Jest to jednakże wynik o wiele gorszy niż w 2022 roku, w którym wzrost gospodarczy wyniósł powyżej 5%.

W 2024 roku przewiduje się dalszy wzrost poziomu PKB. Mając na uwadze obniżającą się inflację oraz biorąc pod uwagę wysokie transfery fiskalne (waloryzacja 500+, „babciowe”) i wzrost poziomu wynagrodzeń (wzrost pensji minimalnej, podwyżki dla nauczycieli i sfery budżetowej), prognozuje się wzrost realnych dochodów konsumentów. Do czynników które mogą wspierać wzrost PKB, szczególnie w drugiej połowie roku, są również środki, które będą wpływały do Polski w ramach odblokowanego KPO.

Po dynamicznym wzroście inflacji w 2022 roku, wskaźnik ten osiągnął swój szczyt na poziomie 18,4% w lutym 2023 roku. Spadek cen paliw i nośników energii oraz wyhamowanie wzrostu cen żywności doprowadziły do powstania trendu spadkowego, dzięki czemu inflacja obniżyła się do poziom 6,2% na koniec 2023 roku. Średniorocznie w 2023 roku inflacja obniżyła się do poziomu 11,4% wobec 14,4% rok wcześniej. Pomimo dużego spadku inflacji nadal jest ona daleka od celu inflacyjnego NBP.

W kolejnym roku spodziewany jest dalszy proces dezinflacji, jednakże będzie on utrudniony przez wysokie transfery socjalne oraz planowaną rezygnację z mrożenia cen energii, oraz przywróceniem stawki VAT na żywność.

Od października 2022 roku Rada Polityki Pieniężnej utrzymywała podstawowe stopy procentowe na niezmiennym poziomie, jednakże formalnie zakończenie cyklu podwyżek miało miejsce dopiero w lipcu 2023 roku. W wrześniu 2023 roku RPP zdecydowała się obniżyć stopy procentowe o 75 pkt. bazowych, w październiku dokonano dalszych obniżek, tym razem o 25 pkt. bazowych. W rezultacie obniżek, stopa referencyjna NBP na koniec 2023 roku znalazła się na poziomie 5,75% i do dnia dzisiejszego nie uległa zmianie.

Prognozuje się, że ewentualne luzowanie swojej polityki Rada Polityki Pieniężnej rozpocznie w drugim półroczu 2024 roku. Jednakże zgodnie z zapowiedziami NBP dalsze decyzje będą podejmowane na podstawie bieżących danych.

Stopa bezrobocia na koniec 2023 roku wyniosła 5,1%, wobec 5,2% na koniec 2022 roku. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych była najniższa od lipca 1990 roku. Rynek pracy pozostaje odporny na spowolnienie gospodarcze, dlatego też prognozuje się, iż pomimo niskiej dynamiki PKB w kilku kolejnych latach, poziom bezrobocia będzie się utrzymywał na niskim około 5-procentowym poziomie. Polska znajduje się w czołówce krajów z najniższym bezrobociem w Europie.

Popyt na mieszkania, a sprzedaż mieszkań

Po słabszym sprzedażowo roku 2022 pierwsza połowa 2023 roku, na rynku nieruchomości mieszkaniowych charakteryzowała się zwiększonym optymizmem zarówno po stronie kupujących, jak i sprzedających. Pojawiły się czynniki, które doprowadziły do odreagowania sprzedaży mieszkań, takie jak rekomendacja pozwalająca na liczenie zdolności kredytowej z uwzględnieniem niższego bufora związanego z ryzykiem stóp procentowych. We wrześniu i październiku RPP obniżyła poziom stóp procentowych. Najważniejszą jednakże zmianą która bardzo mocno stymulowała popyt na mieszkania, było uruchomienie w lipcu 2023 roku programu „Bezpieczny kredyt 2 procent”, który doprowadził do dużego zainteresowania nabywców mieszkaniami oferowanymi przez deweloperów.

Wyżej opisane czynniki przełożyły się w sposób bezpośredni na wzrost poziomu kontraktacji mieszkań, który z kwartału na kwartał wzrastał. W całym 2023r. Grupa ATAL zawarła 2.833 umów deweloperskich i przedwstępnych co stanowiło 35% wzrost kontraktacji w porównaniu z rokiem 2022.

Dostępność kredytów hipotecznych

Obniżka stóp procentowych oraz malejąca inflacja spowodowały ożywienie akcji kredytowej w pierwszym półroczu 2023 roku. Nie bez znaczenia była również liberalizacja przez KNF wymagań dotyczących wyliczania zdolności kredytowych oraz rosnący poziom krajowych wynagrodzeń. Powyższe czynniki doprowadziły do ożywienia rynku mieszkaniowego oraz zwiększyły ilość udzielanych kredytów mieszkaniowych. Jednakże skokowy wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi przyniósł uruchomiony w lipcu 2023r. program „Bezpieczny kredyt 2 procent”. Zainteresowanie kredytami hipotecznymi było tak duże, iż banki nie nadążały z procedowaniem wniosków kredytowych natomiast pula środków dostępnych w programie na lata 2023-2024 została wyczerpana jeszcze przed końcówką 2023 roku.

W perspektywie 2024 roku nie przewiduje się spadku zainteresowania kredytami hipotecznymi, szczególnie iż planuje się uruchomienie kolejnego programu wsparcia dla kredytobiorców, który miałby ruszyć od drugiej połowy 2024 roku.

Administracja publiczna

Podaż mieszkań jest ciągle ograniczana przez problemy administracyjne. Przeciągające się procesy wydawania decyzji, czy proces odwołań od nich mogą ograniczyć działalność deweloperską. Grupa od dłuższego czasu obserwuje przedłużające się procedury administracyjne, które wpływają na szybkość rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych inwestycji budowlanych.

Sytuacja na rynku gruntów

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. posiada tzw. „bank ziemi” pozwalający na budowę ponad 12,9 tys. nowych mieszkań w przyszłości, co zabezpiecza działalność Grupy na okres 4 kolejnych lat. Istnieje konieczność sukcesywnego uzupełniania zasobów o nowe grunty, co Grupa z powodzeniem realizowała w 2023 roku, przeznaczając na zakupy nowych gruntów 202,7 mln zł. Szacunkowo pozwoli to na realizację projektów deweloperskich o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej 141 tys. m².

Ryzyko związane z wojną w Ukrainie

Na działalność Grupy wpływ również ma i będzie mieć w przyszłości rozpoczęty na szeroką skalę konflikt zbrojny pomiędzy Rosją i Ukrainą. Wojna może mieć jeszcze w przyszłości poważne skutki dla polskiej gospodarki, a w szczególnie trudnej sytuacji może znaleźć się branża budowlana. Następujące czynniki mogą mieć negatywny wpływ na branżę:

- opóźnienia na budowach, związane z dalszym powrotem do Ukrainy kolejnych pracowników budowlanych, jak również kierowców narodowości ukraińskiej, którzy pracują przy dostawach na budowy,
- ponowny wzrost kosztów paliw, gazu oraz energii elektrycznej, które spowodują wzrost kosztów wykonawstwa, jak również materiałów budowlanych,
- dalszy wzrost kosztów importowanych surowców i materiałów
- możliwe zaburzenia łańcucha dostaw importowanych surowców i materiałów z terenu Ukrainy.

Aktualnie nie ma możliwości precyzyjnego oszacowania ostatecznego wpływu wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Grupy, choć powyżej wskazane ryzyka miały największą siłę oddziaływania w początkowej fazie wojny w Ukrainie. Rozwój sytuacji jest i będzie przez Zarząd spółki dominującej na bieżąco monitorowany.

9. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej ATAL S.A. zakłada utrzymanie pozycji ATAL S.A. (podmiotu dominującego w Grupie) w ścisłej czołówce największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. ATAL jest jednym z nielicznych dużych deweloperów o zasięgu ogólnopolskim, obecnym na 7 największych rynkach mieszkaniowych: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Aglomeracji Śląskiej oraz w Poznaniu i Trójmieście.

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

W całym 2024r. Grupa Kapitałowa planuje zakończyć i oddać do użytkowania 12 projektów, które łącznie obejmą budowę 2 195 mieszkań (ok. 130 tys. m² PUM), w tym:

- 2 projekty na 296 mieszkań w Krakowie,
- 2 projekty na 143 mieszkania w Warszawie,
- 2 projekty na 336 mieszkań we Wrocławiu,
- 1 projekt na 329 mieszkań w Trójmieście,
- 2 projekty na 413 mieszkań w Aglomeracji Śląskiej,
- 2 projekty na 345 mieszkań w Łodzi,
- 1 projekt na 333 mieszkań w Poznaniu.

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

Według wstępnych założeń ATAL S.A., na dotychczas posiadanych gruntach, będzie mogła zrealizować i przekazać w latach 2024-2028 ok. 80 przedsięwzięcia na ponad 1.1 mln² PUM.

10. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ATAL S.A. po dniu bilansowym zaciągnęła lub spłaciła następujące kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania wobec instytucji finansowych, tj:

- w dniu 26.02.2024 r. ATAL S.A. wykupiła przed terminem obligacje serii AS o łącznej wartości nominalnej 92,7 mln zł, objęte przez Juroszek Holding Sp. z o.o.
- W dniu 26.02.2024 r. wygasła umowa kredytu obrotowego na finansowanie projektów deweloperskich zawarta z mBank S.A. do maksymalnej kwoty limitu kredytowego w wysokości 200 mln zł.
- W dniu 01.02.2024 r. została zawarta umowa leasingu operacyjnego z BPS Leasing S.A. na kwotę 77,6 tys. zł.
- W dniu 12.02.2024 r. została zawarta umowa leasingu operacyjnego z BPS Leasing S.A. na kwotę 32,9 tys. zł,

ATAL S.A. po dniu bilansowym zakupiła grunty przeznaczone na planowane projekty deweloperskie za cenę transakcyjną 75,5 mln zł netto.

W dniu 04.01.2024r. ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniu 02.01.2024r. 34.078 sztuk akcji ATAL S.A.

W dniu 16.02.2024r. ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniach 14.02.2024r. i 15.02.2024r. 22.863 sztuk akcji ATAL S.A.

W wyniku tych nabyć aktualna struktura akcjonariatu ATAL S.A. kształtuje się następująco

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA (%)
Juroszek Holding Sp. z o.o.*	32 322 359	74,79%	33 822 359	75,64%
Fundusze Zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.	3 708 523	8,58%	3 708 523	8,29%
Pozostali akcjonariusze	7 183 728	16,63%	7 183 728	16,07%
Ogółem:	43 214 610	100%	44 714 610	100%

*Juroszek Holding Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Juroszek Investments Sp. z o.o.), w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, założyciel i Prezes ATAL S.A.

Na podstawie Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 19 grudnia 2023 roku w przedmiocie wprowadzenia programu motywacyjnego dla kluczowych pracowników i członków zarządu Grupy ATAL S.A. ustanowiono w Grupie program motywacyjny („Program Motywacyjny”), realizowany w oparciu o wyniki finansowe i operacyjne Spółki osiągnięte w poszczególnych latach obrotowych, począwszy od roku obrotowego kończącego się w dniu 31 grudnia 2024 roku do roku obrotowego kończącego się w dniu 31 grudnia 2025 roku. Celem realizacji Programu Motywacyjnego uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 19 grudnia 2023 roku w drodze zmiany paragrafu 3a Statutu Spółki, zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 stycznia 2024 roku, upoważniono Zarząd ATAL S.A. do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 750.000 zł poprzez jednokrotną lub wielokrotne emisje nie więcej niż 150.000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 5 zł.

Uchwałą Zarządu z dnia 28 grudnia 2023 roku określono listę uczestników Programu Motywacyjnego, innych niż członkowie zarządu ATAL S.A., oraz maksymalną liczbę akcji premiovych, do których uprawniony będzie taki uczestnik za realizację określonych dla niego celów w każdym z okresów wyników. W celu udziału w Programie Motywacyjnym każdy Uczestnik musi podpisać List w sprawie Uczestnictwa w Programie, w którym Uczestnik wyrazi zgodę na otrzymanie akcji premiovych zgodnie z warunkami Programu Motywacyjnego. Poszczególni uczestnicy otrzymywali listy w sprawie uczestnictwa w Programie począwszy od dnia 4 stycznia 2024 roku. Jednocześnie w dniu 26 stycznia 2024 roku Rada Nadzorcza ATAL S.A. określiła listę uczestników Programu Motywacyjnego, będących członkami zarządu ATAL S.A. w osobach Mateusz Bromboszcz, Urszula Juroszek, Angelika Kliś i Andrzej Biedronka-Tetla, oraz maksymalnej liczby akcji premiovych, do których uprawniony będzie taki uczestnik za realizację celów w każdym z okresów wyników. Uczestnicy Ci otrzymali listy w sprawie uczestnictwa w Programie w dniu 26 stycznia 2024 roku.

11. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zasady ładu korporacyjnego, stosowane w 2023 roku przez Spółkę zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Giełdy Nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 roku, obowiązującym od dnia 01.07.2021r.

Poniżej zostały zaprezentowane postanowienia z ww. zbioru zasad ładu korporacyjnego, w zakresie których spółka odstąpiła od stosowania (włącznie z zasadami, które – zgodnie z przekazaną przez Spółkę informacją – nie są stosowane, gdyż nie znajdują w ogóle zastosowania w Spółce) wraz z wyjaśnieniem przyczyn odstąpienia.

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.3.1. – „W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.3.1. - Spółka jako podmiot prowadzący działalność w branży deweloperskiej, od dawna realizuje, w określonym przepisami prawa zakresie, obowiązek uwzględniania oddziaływania tej działalności na środowisko. Zarząd Spółki ma również świadomość zwiększających się wymagań prawnych w powyższym zakresie, w tym wynikających z dyrektywy (UE) w sprawie raportowania zagadnień zrównoważonego rozwoju, zakładającej wprowadzenie obowiązku sporządzania przez min. wszystkie spółki giełdowe, raportu niefinansowego, obejmującego min. zagadnienia środowiska naturalnego, jak kwestie przeciwdziałania zmianom klimatu, jak i wzrostu zainteresowania wśród inwestorów uzyskiwaniem od spółek giełdowych informacji niefinansowych. By móc wypełnić powyższe obowiązki i oczekiwania jak najlepiej, Zarząd Spółki dostrzega celowość odniesienia się do zagadnień środowiskowych związanych z działalnością Spółki w strategii biznesowej na najbliższe lata, w związku z czym rozważy w najbliższej przyszłości ich wprowadzenie do strategii.

1.3.2. – „W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.3.2. - Sprawy społeczne i pracownicze podlegają różnym regulacjom wewnętrznym Spółki. Wziąwszy jednak pod uwagę spodziewane nowe obowiązki Spółki, wynikające z dyrektywy (UE) w sprawie raportowania zagadnień zrównoważonego rozwoju, zakładającej wprowadzenie obowiązku sporządzania przez min. wszystkie spółki giełdowe, raportu niefinansowego, obejmującego min. zagadnienia społeczne, jak i wzrostu zainteresowania wśród inwestorów uzyskiwaniem od spółek giełdowych informacji niefinansowych. By móc wypełnić powyższe obowiązki i oczekiwania jak najlepiej, Zarząd Spółki dostrzega celowość odniesienia się do zagadnień społecznych i pracowniczych związanych z działalnością Spółki w strategii biznesowej na najbliższe lata, w związku z czym rozważy w najbliższej przyszłości ich wprowadzenie do strategii.

1.4. – „W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.4. - Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat posiadanej strategii biznesowej, które na chwilę obecną ograniczają się do założeń tej strategii. Spółka prowadzi przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowych technologii, a informacje dotyczące min. założeń przyjętej strategii czy stanu jej realizacji były przekazywane przez Spółkę na bieżąco inwestorom min. w komunikatach giełdowych/prasowych czy na spotkaniach z inwestorami. Dążąc jednak do realizacji przyjętego przez Spółkę aktywnego modelu komunikacji z inwestorami możliwie jak najpełniej, Zarząd Spółki rozważy w najbliższej przyszłości uzupełnienie zamieszczonych na stronie internetowej Spółki informacji na temat strategii biznesowej o pozostałe elementy, o których mowa w przedmiotowej zasadzie.

1.4.1. – „W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.4.1. - Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat posiadanej strategii biznesowej, które na chwilę obecną ograniczają się do założeń tej strategii. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd co do stosowania zasady 1.3.1 zgodnie z wyjaśnieniami opisanymi powyżej, dążąc do realizacji przyjętego przez Spółkę aktywnego modelu komunikacji z inwestorami możliwie jak najpełniej, Zarząd Spółki rozważy uzupełnienie zamieszczonych na stronie internetowej Spółki informacji na temat strategii biznesowej o pozostałe elementy, o których mowa w przedmiotowej zasadzie.

1.4.2. – „W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 1.4.2. - Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat posiadanej strategii biznesowej, które na chwilę obecną ograniczają się do założeń tej strategii. W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd co do stosowania zasady 1.3.2 zgodnie z wyjaśnieniami opisanymi powyżej, dążąc do realizacji przyjętego przez Spółkę aktywnego modelu komunikacji z inwestorami możliwie jak najpełniej, Zarząd Spółki rozważy uzupełnienie zamieszczonych na stronie internetowej Spółki informacji na temat strategii biznesowej o pozostałe elementy, o których mowa w przedmiotowej zasadzie.

Zarząd i Rada Nadzorcza

2.1. – „Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 2.1. - Spółka nie posiada sformalizowanej Polityki różnorodności wobec Zarządu oraz Rady Nadzorczej przyjętej odpowiednio przez Radę Nadzorczą oraz Walne Zgromadzenie. Kluczowym kryterium oceny są kompetencje, specjalistyczna wiedza oraz doświadczenie zawodowe kandydatów na członków organów Spółki. W stosunku do Zarządu, Spółka stosuje również pozostałe kryteria wymienione w przedmiotowej zasadzie, w tym kryterium zróżnicowania pod względem płci – aktualnie Spółka zapewnia udział kobiet, stanowiących mniejszość w Zarządzie, na poziomie nie niższym niż 30%. Spółka stosuje kryteria różnorodności wobec Rady Nadzorczej określone w przedmiotowej zasadzie, za wyjątkiem, zapewnienia różnorodności pod względem płci na poziomie nie niższym 30%. Spółka deklaruje zamiar przedstawienia propozycji przyjęcia Polityki różnorodności w stosunku do Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiednio Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu w najbliższej przyszłości.

2.2. – „Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 2.2. - Spółka deklaruje zamiar przedstawienia propozycji przyjęcia Polityki różnorodności w stosunku do Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiednio Radzie Nadzorczej oraz

Walnemu Zgromadzeniu w najbliższej przyszłości. Mając na względzie zapewnienie ciągłości składu Rady Nadzorczej aktualnej kadencji, rozpoczętej w 2020 roku, Spółka podejmie w miarę istniejących możliwości działania ukierunkowane na osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości (kobiet) na poziomie nie niższym niż 30%, począwszy od następnej kadencji Rady Nadzorczej.

Systemy i funkcje wewnętrzne

3.2. – „Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.2. - Na podstawie ostatniego rocznego przeglądu, Komitet Audytu Rady Nadzorczej dokonał oceny, zgodnie z którą aktualnie nie stwierdzono potrzeby wyodrębniania w strukturach Spółki komórki audytu wewnętrznego. Czynności te, jak i czynność kontrolne oraz ocena ryzyk i compliance realizowane są na różnych szczeblach struktury Spółki, przez kierownictwo wyższego szczebla, Głównego Księgowego, kierownictwo niższego szczebla oraz pozostałych pracowników w zakresie powierzonych im obowiązków oraz nadzorowane przez Komitet Audytu oraz Radę Nadzorczą Spółki. Funkcjonujący w Spółce model jest adekwatny do zidentyfikowanych jako możliwe do wystąpienia ryzyk działalności Spółki i w dalszym ciągu efektywny, na obecnym etapie rozwoju Spółki oraz jej Grupy kapitałowej, wzięwszy pod uwagę przyjęty model biznesowy, nierozbudowaną strukturę Grupy Kapitałowej Spółki oraz okoliczność, że Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa koncentruje swoją działalność głównie w segmencie działalności deweloperskiej. Zarząd rozważy wprowadzenie zasady w przyszłości i w tym celu zwróci się do Komitetu Audytu o dokonanie oceny, przy najbliższym przeglądzie, zasadności wyodrębnienia jednostek w strukturze Spółki odpowiedzialnych za zadania systemów i funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego.

3.3. – „Spółka należąca do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 powołuje audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego, działającego zgodnie z powszechnie uznanymi międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. W pozostałych spółkach, w których nie powołano audytora wewnętrznego spełniającego ww. wymogi, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcje komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba powołania takiej osoby.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.3. - W przypadku podjęcia przez Zarząd w przyszłości decyzji odnośnie wyodrębnienia jednostek w strukturze Spółki odpowiedzialnych za zadania systemów i funkcji kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego, zgodnie z wyjaśnieniami do zasady 3.2., Zarząd rozważy powołanie audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego w Spółce.

3.4. – „Wynagrodzenie osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i compliance oraz kierującego audytem wewnętrznym powinno być uzależnione od realizacji wyznaczonych zadań, a nie od krótkoterminowych wyników spółki.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.4. - Zasada nie jest stosowana z uwagi na fakt, że Spółce nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji.

3.5. – „Osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.5. - Zasada nie jest stosowana z uwagi na fakt, że Spółce nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji.

3.6. – „Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.6. - Zasada nie jest stosowana z uwagi na fakt, że Spółce nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji.

3.7. – „Zasady 3.4 - 3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 3.7. - Zasada nie jest stosowana z uwagi na fakt, że Spółce jak i w pozostałych spółkach z Grupy Kapitałowej Spółki nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

4.1. – „Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 4.1. - Spółka zapewnia transmisję audio i video obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, jak i zamieszcza na swojej stronie internetowej zapis przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Po rozważeniu argumentów za i przeciw, Zarząd Spółki doszedł do wniosku, że zapewnienie akcjonariuszom możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne) nie znajduje aktualnie uzasadnienia z uwagi na strukturę akcjonariatu Spółki, małe zainteresowanie akcjonariuszy mniejszościowych tą formą udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz rozpoznane już w orzecznictwie i praktyce ryzyka prawne z tym związane. Spółka nie wyklucza przyjęcia tej zasady w przyszłości jeżeli będzie to uzasadnione z uwagi na zgłaszane oczekiwania akcjonariuszy, przy dostępności technologii pozwalającej na wyeliminowanie tych ryzyk.

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

5.6. – „Jeżeli zawarcie transakcji z podmiotem powiązanym wymaga zgody walnego zgromadzenia, rada nadzorcza sporządza opinię na temat zasadności zawarcia takiej transakcji. W takim przypadku rada ocenia konieczność uprzedniego zasięgnięcia opinii podmiotu zewnętrznego, o której mowa w zasadzie 5.5.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 5.6. - Zasada nie ma zastosowania w Spółce. Zgodnie ze Statutem i z regulaminami organów Spółki, Zawarcie transakcji z podmiotem powiązanym nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

5.7. – „W przypadku gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej transakcji z podmiotem powiązanym podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki, w tym przedstawia opinię rady nadzorczej, o której mowa w zasadzie 5.6.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 5.7. - Zasada nie ma zastosowania w Spółce. Zgodnie ze Statutem i z regulaminami organów Spółki, Zawarcie transakcji z podmiotem powiązanym nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenia

6.2. – „Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 6.2. - Zasada nie ma zastosowania w Spółce. Polityka wynagrodzeń

Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej ATAL S.A., ani pozostałe regulacje wewnętrzne nie przewidują programów motywacyjnych.

6.3. – „Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.”

Uzasadnienie wyłączenia stosowania zasady 6.3. - Zasada nie ma zastosowania w Spółce. Polityka wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej ATAL S.A., ani pozostałe regulacje wewnętrzne nie przewidują programów motywacyjnych.

Jednocześnie Spółka wskazuje, że począwszy od 2024 roku jest realizowany Program Motywacyjny dla Kluczowych Pracowników oraz Członków Zarządu Grupy ATAL S.A. wprowadzony w oparciu o znowelizowaną Politykę wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej ATAL S.A. z siedzibą w Cieszynie, w założeniach której to Polityki uwzględniono min., że wysokość wynagrodzenia zmiennego (w tym nabycia lub objęcia akcji w ramach programu motywacyjnego) uzależniona jest od spełnienia warunków dotyczących realizacji kryteriów finansowych lub niefinansowych. Celem Programu Motywacyjnego jest związanie interesów uczestników Programu z osiągnięciem długoterminowych celów biznesowych oraz realizacją strategii Grupy. Program Motywacyjny obejmuje realizację celów finansowych i niefinansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2024 oraz 2025 r. jednak wyznaczone cele niefinansowe determinują także osiągnięcie długoterminowych celów finansowych w kolejnych latach.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem: www.gpw.pl/dobre-praktyki2021

ATAL S.A. zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 pod adresem: <https://ri.atal.pl/lad-korporacyjny/>

12. UPRAWNIENIA KONTROLNE

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Juroszek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach posiada 1.500.000,00 akcji imiennych serii A, uprzywilejowanych w taki sposób, że na Walnym Zgromadzeniu każda z nich daje prawo do dwóch głosów.

13. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

Wskazanie ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

W Spółce ATAL S.A. nie istnieją żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z akcji, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

W zawartej w dniu 18 lipca 2023r. Umowie Plasowania 4.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F ATAL S.A. zobowiązała się, że bez zgody Menadżerów Oferty (PKO BP S.A. Oddział Biuro Maklerskie oraz mBank S.A. Biuro Maklerskie) nie będzie emitować, sprzedawać, zastawiać, ani oferować akcji Spółki w okresie 180 dni od Daty Zamknięcia (19 lipca 2023r.). Jednocześnie w związku z Umową Plasowania, Juroszek Holding sp. z o.o. (Akcjonariusz Większościowy) zobowiązał się, że bez zgody Menadżerów Oferty nie będzie między innymi zastawiać, sprzedawać, ani oferować posiadanych akcji Spółki w okresie 180 dni od Daty Zamknięcia. Ograniczenia, o których mowa w zdaniu poprzedzającym nie stosują się do: (i) zbywania akcji Spółki przez Akcjonariusza Większościowego w odpowiedzi na publiczne zaproszenie do zapisywania się na zamianę lub sprzedaż akcji Spółki (wezwanie), (ii) sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego zbycia akcji Spółki (a) na rzecz jakiegokolwiek podmiotu kontrolowanego bezpośrednio lub pośrednio przez Akcjonariusza Większościowego lub Zbigniewa Juroszka lub innego członka (lub członków) rodziny Zbigniewa Juroszka, z zastrzeżeniem, że jakiegokolwiek takie rozporządzenie będzie skutkowało związaniem podmiotu nabywającego własność akcji Spółki zobowiązaniem lock-up na tożsamy sposób lub (b) na rzecz Spółki w związku z programem nabywania akcji własnych Spółki (buy-back) adresowanym na równych zasadach do wszystkich akcjonariuszy Spółki, lub (iii) dziedziczenia oraz wszelkich rozporządzeń na wypadek śmierci Zbigniewa Juroszka.

14. WALNE ZGROMADZENIE

Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. 2022, poz. 1467 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd, odbywa się w: Cieszynie (siedzibie Spółki), Warszawie, Krakowie, Pszczynie lub Katowicach w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie organu zwołującego Walne Zgromadzenie lub Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności eksperci – w czasie rozpatrywania punktu porządku obrad dotyczącego aspektów będących przedmiotem oceny ekspertów, bądź po wyrażeniu zgody przez Akcjonariuszy reprezentujących zwykłą większość głosów – w czasie rozpatrywania innych punktów porządku obrad.

Biegły rewident (lub osoba przez niego wskazana) winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji. Uchwały podejmowane są bezwzględnie większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu

Spółki stanowią inaczej, co dotyczy także podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania członka Zarządu Spółki, bądź zawieszenia go w czynnościach na mocy art. 368 § 4 zdanie drugie Kodeksu spółek handlowych.

Uchwały w przedmiocie: emisji obligacji, o których mowa w § 24 ust. 1 pkt 10 Statutu, zmiany Statutu, umorzenia akcji, obniżenia kapitału zakładowego, zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części i rozwiązania Spółki zapadają większością trzech czwartych głosów oddanych.

Do powzięcia uchwały dotyczącej istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki, wymagana jest większość dwóch trzecich głosów oddanych. W tym wypadku na każdą akcję przypada jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń.

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana. W przypadku, gdy Przewodniczący Rady Nadzorczej nie będzie obecny na Walnym Zgromadzeniu lub nie wskaże osoby do jego otwarcia, Walne Zgromadzenie będzie otwarte przez Prezesa Zarządu bądź osobę przez niego wskazaną, a w braku i tych osób przez Akcjonariusza lub osobę reprezentującą Akcjonariusza posiadającego najwyższy procent akcji w kapitale zakładowym Spółki obecnego na Walnym Zgromadzeniu.

Osoba otwierająca Walne Zgromadzenie niezwłocznie zarządza przeprowadzenie tajnych wyborów Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Osoba otwierająca Walne Zgromadzenie powinna powstrzymać się od jakichkolwiek innych rozstrzygnięć merytorycznych lub formalnych.

Każdy Akcjonariusz ma prawo kandydować na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, jak również zgłosić do protokołu jedną kandydaturę na stanowisko Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia zostaje ten spośród zgłoszonych kandydatów, który wyraził zgodę na kandydowanie i w głosowaniu uzyskał największą ilość głosów.

Niezwłocznie po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia podpisuje on Listę Obecności uczestników Walnego Zgromadzenia, sprawdza prawidłowość jego zwołania i zdolność podejmowania uchwał objętych porządkiem obrad.

Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy, z zastrzeżeniem postanowień § 25 Statutu Spółki.

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga szczegółowego uzasadnienia i zgody wszystkich obecnych akcjonariuszy, na których wniosek określona sprawa została umieszczona w porządku obrad.

W sprawach, które nie są objęte porządkiem obrad nie można powziąć uchwały (z zastrzeżeniem postanowienia poniżej), chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie wnosi sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad. Głosowania nad sprawami porządkowymi mogą dotyczyć tylko kwestii związanych z prowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia. Nie poddaje się pod głosowanie w tym trybie uchwał, które mogą wpływać na wykonywanie przez Akcjonariuszy ich praw. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może udzielać głosu poza kolejnością Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej i zaproszonym ekspertom, których głosy nie będą uwzględniane przy ustalaniu listy i liczby mówców.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu Spółki oraz Kodeksu spółek handlowych.

W 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATAL S.A. odbyło się w dniu 14 czerwca 2023 r. w Katowicach. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane zostało w sposób formalny poprzez ogłoszenie

opublikowane na stronie internetowej ATAL S.A. w dniu 18 maja 2023 r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 15/2023 z dnia 18 maja 2023 r.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regulami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcjonariusze mogli zapoznać się z treścią projektów uchwał, przewidzianych w porządku obrad, w każdym przypadku nie później niż na 26 dni przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewniał sprawny przebieg obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia były transmitowane w czasie rzeczywistym. Obrady Walnego Zgromadzenia nie były odwoływane ani przerywane. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATAL S.A. podjęło w dniu 14 czerwca 2023r. uchwały w następujących sprawach:

1. Otwarcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A.
2. Wybór Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. oraz jego zdolności do podejmowania prawnie wiążących uchwał.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2022.
7. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2022 roku obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A.
8. Rozpatrzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2022.
9. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2022.
10. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2022.
11. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2022 roku obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A.
12. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2022.
13. Podjęcie uchwały w przedmiocie podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2022.
14. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2022.
15. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2022.
16. Podjęcie uchwały w przedmiocie zaopiniowania sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej ATAL S.A. w roku obrotowym 2022.
17. Podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej ATAL S.A.
18. Podjęcie uchwał w przedmiocie zmian w Statucie Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością wyłączenia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.
19. Podjęcie uchwały w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu ATAL S.A.
20. Zamknięcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

W dniu 19 grudnia 2023 r. odbyło się w Katowicach Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATAL S.A. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane zostało w sposób formalny poprzez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej ATAL S.A. w dniu 23 listopada 2023 r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 41/2023 z dnia 23 listopada 2023 r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATAL S.A. podjęło w dniu 19 grudnia 2023r. uchwały w następujących sprawach:

1. Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A.
2. Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. oraz jego zdolności do podejmowania prawnie wiążących uchwał.
4. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
5. Przyjęcie porządku obrad.
6. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany polityki wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej ATAL S.A.
7. Podjęcie uchwały w przedmiocie wprowadzenia programu motywacyjnego dla kluczowych pracowników i członków zarządu Grupy ATAL S.A.
8. Podjęcie uchwał w przedmiocie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego wraz z możliwością wyłączenia przez Zarząd prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości lub w części za zgodą Rady Nadzorczej.
9. Podjęcie uchwały w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki
10. Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2023 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie pod adresem:
<https://ri.atal.pl/walne-zgromadzenie/>

15. ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana Statutu Spółki ATAL S.A., zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością $\frac{3}{4}$ głosów i wpisu do rejestru. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki ATAL S.A. Walne Zgromadzenie Spółki ATAL S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

16. ZARZĄD

Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd składa się z jednego do pięciu członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu.

Skład osobowy Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku Zarząd składał się z 5 następujących członków:

- Zbigniew Juroszek - Prezes Zarządu, który jest jednocześnie głównym akcjonariuszem Spółki (za pośrednictwem Juroszek Holding Sp. z o.o.). Jako założyciel firmy aktywnie zarządza i bierze pełną odpowiedzialność za strategiczne decyzje w zakresie jej działalności. Jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Spółki.
- Mateusz Bromboszcz - Wiceprezes Zarządu, który odpowiada za zagadnienia związane z prawno-formalną stroną działalności Grupy ATAL S.A.
- Urszula Juroszek – Członek Zarządu ds. Kadrowo-Płacowych - odpowiada za zagadnienia związane z obszarem administracji, kadr i płac Grupy ATAL S.A.
- Angelika Kliś - Członek Zarządu - odpowiada za zagadnienia związane ze sprzedażą, marketingiem, PR oraz rozwój Biura Projektowego Grupy ATAL S.A.
- Andrzej Biedronka-Tetla – Członek Zarządu ds. Finansowych - odpowiada za aspekty finansowe i korporacyjne działalności Grupy, budżetowanie i kontroling oraz relacje inwestorskie.

Po dniu 31.12.2023r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, Regulaminu Zarządu ATAL S.A., przyjętego uchwałą nr 3 Zarządu ATAL S.A. z dnia 20 lutego 2018 r. oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

17. RADA NADZORCZA

Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

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

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Mateusz Juroszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Krzysztof Ciołek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – Członek niezależny
- Wiesław Smaza - Członek Rady Nadzorczej
- Elżbieta Spyra - Członek Rady Nadzorczej – Członek niezależny
- Dawid Prysak - Członek Rady Nadzorczej – Członek niezależny

Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz § 19 ust. 2 pkt 1)-3) Statutu Spółki, dokonała w dniu 22 marca 2023 r. oceny przedłożonych przez Zarząd dokumentów, tj. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2022 roku obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A., sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2022, skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej ATAL S.A. za rok 2022.

Po analizie wyżej wymienionych sprawozdań, na podstawie zasięgniętej opinii Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

W dniu 11 maja 2023 r. Rada Nadzorcza złożyła i przyjęła sprawozdanie ze swojej działalności w 2022r., zawierające oceny określone w rekomendacji „Dobrych praktyk spółek notowanych na GPW 2021”. Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała również wniosek Zarządu dotyczący przeznaczenia zysku netto za 2022r.

Po dniu 31.12.2023 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie. W 2023 r. Rada Nadzorcza odbywała posiedzenia w Biurze Zarządu Spółki w Katowicach lub za pośrednictwem wideokonferencji. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o bieżącej sytuacji Spółki w zakresie jej majątku, a także wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym oraz postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki, z uwzględnieniem w szczególności sytuacji makroekonomicznej.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych, zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość została ujawniona w rocznym sprawozdaniu finansowym

Komitety Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

Komitet Audytu w okresie od 1 stycznia 2023r. do dnia 31 grudnia 2023r. działał przy Radzie Nadzorczej w składzie:

- Dawid Prysak – Przewodniczący Komitetu Audytu – Członek Niezależny,
- Elżbieta Spyra – Członek Komitetu Audytu – Członek Niezależny,
- Wiesława Smaza – Członek Komitetu Audytu.

Po dniu 31.12.2023 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki.

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

Spośród ww. członków Komitetu Audytu:

- osobami spełniającymi kryteria niezależności (określone w art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym) w okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. byli: Elżbieta Spyra oraz Dawid Prysak,
- osobą spełniającą warunek posiadania wiedzy lub umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych w okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 był Dawid Prysak.
- osobą spełniającą warunek posiadania wiedzy lub umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka jest Wiesław Smaza.

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

Do zadań Komitetu Audytu Rady Nadzorczej należy w szczególności monitorowanie: procesu sprawozdawczości finansowej Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego, wynikających z kontroli przeprowadzanej w firmie audytorskiej; kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badania, przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce oraz pozostałe zadania wynikające z ustawy oraz regulacji wewnętrznych Spółki.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku Komitet Audytu odbył posiedzenia stacjonarne w dniu 13 marca 2023 r., 11 maja 2023r., 5 września 2023r. oraz 21.11.2023r. oraz procedował w trybie wideokonferencji.

W ramach powierzonych zadań Komitet Audytu Rady Nadzorczej między innymi przyjął „Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. w roku 2022” oraz dokonał oceny systemu kontroli wewnętrznej, zarządzaniem ryzykiem i compliance w ATAL S.A.

Zgodnie z głównymi założeniami aktualnie obowiązującej „Polityki i procedury w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A.”:

- 1) Wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego oraz przeglądu śródrocznego sprawozdań finansowych Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej dokonuje Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.
- 2) Rada Nadzorcza dokonując wyboru firmy audytorskiej, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się w szczególności następującymi kryteriami (szczegóły zostaną ustalone w dokumentacji postępowania):
 - a. potwierdzenie niezależności i bezstronności firmy audytorskiej względem Spółki i Grupy Kapitałowej,
 - b. posiadanie uprawnień do przeprowadzenia badania zgodnie z Ustawą,
 - c. spełnienie warunków w zakresie rotacji firmy audytorskiej oraz kluczowego biegłego rewidenta zgodnie z Ustawą oraz Rozporządzeniem,
 - d. znajomość branży, w której działa Spółka oraz dotychczasowe doświadczenie w badaniu sprawozdań finansowych spółek o podobnym profilu działalności,
 - e. dotychczasowe doświadczenie firmy audytorskiej w badaniu sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych spółek publicznych,
 - f. skład i liczebność zespołu audytowego oraz kwalifikacje zawodowe i doświadczenie indywidualne osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie,
 - g. cena zaproponowana przez firmę audytorską,
 - h. możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę w zapytaniu ofertowym,
 - i. przestrzeganie przez firmę audytorską standardów w zakresie badania sprawozdań finansowych,
 - j. reputacja firmy audytorskiej na rynkach finansowych,
 - k. inne uzasadnione kryteria według uznania Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej.

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

- 1) Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej, ani podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej, żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej, w następujących okresach:
 - a. w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania sprawozdania z badania,
 - b. w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres, o którym mowa powyżej w odniesieniu do procedur kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, systemów informatycznych.
- 2) Usługami zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym.

- 3) Świadczenie usług dozwolonych o których mowa w pkt 2 powyżej możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności firmy audytorskiej.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku nie były świadczone na rzecz Spółki przez Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna (dawniej Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa) z siedzibą w Poznaniu dozwolone usługi inne niż badanie i przegląd sprawozdania.

18. POLITYKA WYNAGRODZEŃ CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.

System wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej kształtowany jest Polityką wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej ATAL S.A. (dalej jako „Polityka wynagrodzeń”). W okresie od 01.01.2023 r. do 21.12.2023 r. w Spółce obowiązywała Polityka wynagrodzeń przyjęta uchwałą nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 03.06.2020r. (z późn. zm.). W wyniku przeprowadzone przez Zarząd przeglądu i aktualizacji Polityki wynagrodzeń, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, Uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 21.12.2024 r. przyjęto nową Politykę wynagrodzeń, zastępującą z dniem podjęcia uchwały Politykę wynagrodzeń przyjętą uchwałą nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 3 czerwca 2020 r. (z późn. zm.)

Zgodnie z założeniami Polityk wynagrodzeń obowiązujących w 2023 roku, członkowie Zarządu pobierają miesięczne wynagrodzenie stałe, wypłacane za pełnione funkcje w Spółce, określane przy uwzględnieniu postanowień Polityki wynagrodzeń oraz zakresu odpowiedzialności członka Zarządu. Członkowie Zarządu mogą otrzymywać również wynagrodzenie zmienne, przyznawane w formie i na zasadach określonych w Polityce wynagrodzeń, każdemu członkowi Zarządu indywidualnie. Członkom Zarządu mogą być również przyznane inne świadczenia niepieniężne na zasadach obowiązujących w Spółce. Wszystkie składniki wynagrodzenia członków Zarządu określane są uchwałą Rady Nadzorczej. W 2023 roku członkowie Zarządu pobierali wynagrodzenie stałe z tytułu pełnionych funkcji oraz świadczenia dodatkowe (niepieniężne), określone Polityką wynagrodzeń. Nie pobierali natomiast wynagrodzenia zmiennego.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnią funkcję na podstawie powołania i z tego tytułu przysługuje im wynagrodzenie, w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. W okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. członkowie Rady Nadzorczej pobierali jedynie wynagrodzenie stałe (ryczałtowe) za pełnione funkcje, w określonej wysokości bez względu na liczbę posiedzeń, w których członek Rady Nadzorczej brał udział.

Uchwałą nr 5 z dnia 21.12.2024 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło o ustanowieniu w Grupie programu motywacyjnego („Program Motywacyjny”), realizowanego w oparciu o wyniki finansowe i operacyjne Spółki osiągnięte w poszczególnych latach obrotowych, począwszy od roku obrotowego kończącego się w dniu 31 grudnia 2024 roku do roku obrotowego kończącego się w dniu 31 grudnia 2025 roku.

Szczegółowe zasady i warunki realizacji Programu Motywacyjnego określa regulamin Programu Motywacyjnego („Regulamin”), który stanowi Załącznik do ww. uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

W zakresie Uczestników będących członkami Zarządu, Program Motywacyjny realizuje cele Polityki wynagrodzeń Spółki poprzez trwałe związanie interesów członków Zarządu z długoterminowymi celami i strategią Grupy w związku z umożliwieniem uczestnictwa członkom Zarządu we wzroście wartości Spółki.

Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Wartość wynagrodzeń wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych oraz nagród i korzyści odrębnie dla każdej z osób zarządzających ATAL S.A. oraz dla każdej z osób nadzorujących Grupę przedstawiona została w nocie nr 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za 2023 rok.

Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia

Grupa nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie.

Akcje w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawiał się następująco:

Właścicielem 32.265.418 akcji serii A, B, C, D był na dn. 31.12.2023r. Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Pan Mateusz Juroszek Przewodniczący Rady Nadzorczej posiadał na dzień 31.12.2023r. poprzez MJ Foundation Fundacja Rodzinna 245.515 akcji Spółki serii E oraz 9.500 akcji Spółki serii F.

Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ATAL S.A.

Informacja o znanych spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

ATAL S.A. nie posiada Informacji o żadnych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Grupa nie posiada programów akcji pracowniczych.

19. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW

Celem realizowanej przez ATAL S.A. Polityki różnorodności w odniesieniu do jej kluczowych władz oraz menadżerów jest stworzenie na tych stanowiskach środowiska pracy w oparciu o poszanowanie zasad zapewnienia różnorodności, równego traktowania, braku tolerancji dla zachowań dyskryminacyjnych, przy jednoczesnym wykorzystaniu indywidualnych umiejętności oraz kwalifikacji tych osób, co przyczynia się do rozwoju Spółki oraz umacniania jej pozycji rynkowej.

ATAL S.A. wdraża i na bieżąco monitoruje zasady równego traktowania pracowników, w tym władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Jednocześnie Spółka przestrzega zakazu dyskryminowania kogokolwiek ze względu na takie czynniki jak: płeć, wiek, stan zdrowia, rasę, narodowość, wyznanie, czy przekonania polityczne.

Spółka ATAL stosuje także politykę różnorodności w odniesieniu do takich aspektów jak: wiek, płeć, wykształcenie, czy doświadczenie zawodowe.

Kryterium zatrudnienia na określonym stanowisku, w tym we władzach Spółki lub menedżerskim, są określone kompetencje zawodowe, rozwojowe, personalne, a także zdobyte dotychczas doświadczenie.

W zarządzie ATAL S.A. na dzień 31.12.2023r. zasiadało 3 mężczyzn i 2 kobiety. Skład Zarządu jest zatem zróżnicowany pod względem płci, wieku, doświadczenia i kierunku wykształcenia. Kryterium doboru jest umiejętność zarządzania określoną dziedziną działalności Grupy. W związku z tym członkowie Zarządu posiadają kwalifikacje z zakresu nieruchomości, zarządzania, prawa, czy sprzedaży i marketingu.

Rada Nadzorcza składa się 5 członków, w tym 1 kobiety. Wszystkie osoby zasiadające w Radzie zostały wybrane do jej składu ze względu na swoje kompetencje zawodowe oraz doświadczenie. Tak więc członkowie Rady Nadzorczej kwalifikują się doświadczeniem z zakresu takich dziedzin jak: rachunkowość, finanse, podatki, prawo, zarządzanie i sprzedaż.

Średnia kadra menedżerska zróżnicowana jest ze względu na płeć (8 kobiet, 2 mężczyzn), a także ze względu na doświadczenie i kierunek wykształcenia.

20. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Opis podstawowych cech stosowanych w Grupie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Grupa posiada system kontroli wewnętrznej zapewniający rzetelność, terminowość oraz wiarygodność sprawozdań finansowych. Przygotowanie sprawozdania finansowego Spółki jest procesem wieloetapowym. Każdy etap jest zakończony weryfikacją i potwierdzeniem zgodności danych. Spółka stale monitoruje istotne czynniki ryzyka prawnego, podatkowego, gospodarczego oraz operacyjnego. Osoby odpowiedzialne za administrowanie składnikami majątkowymi dokonują ich weryfikacji pod kątem ich kompletności, przydatności i utraty wartości. Osoby odpowiedzialne za realizację kontraktów oraz osoby prowadzące sprawy sądowe identyfikują potencjalne ryzyka związane z ich przebiegiem i realizacją.

Dane finansowe oraz dane opisowe na potrzeby sprawozdań finansowych Grupy przygotowane są przez Dział Księgowości i Dział Finansowy na podstawie zapisów w księdze głównej oraz informacji otrzymywanych od osób odpowiedzialnych za administrowanie składnikami majątkowymi, realizację kontraktów, prowadzenie spraw sądowych i od członków Zarządu.

Grupa wypracowała własne procedury sporządzania sprawozdań finansowych w celu zapewnienia ich kompletności i prawidłowości ujęcia wszystkich transakcji gospodarczych w danym okresie takie jak:

- Polityka rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont,
- Instrukcję inwentaryzacyjną,
- Instrukcje, zarządzenia i procedury wewnętrzne w zakresie systemów kontroli i akceptacji dokumentów księgowych,
- Regulamin Obiegu Informacji Poufnych zatwierdzony przez Zarząd.

Wiele procesów przetwarzania danych księgowych jest zautomatyzowanych co minimalizuje ryzyko wystąpienia błędów. ATAL S.A. i pozostałe spółki z Grupy prowadzą księgi rachunkowe w systemie informatycznym, który poprzez swoją funkcjonalność zapewnia spójność zapisów księgowych oraz kontrole pomiędzy księgą główną i księgami pomocniczymi. Dostęp do zasobów informacyjnych systemu informatycznego ograniczony jest

odpowiednimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Pracownicy Działu Księgowości odpowiedzialni za przygotowanie poszczególnych elementów sprawozdania finansowego przed ich przygotowaniem potwierdzają zgodność danych księgowych ze stanem faktycznym, oraz fakt kompletnego ujęcia operacji o charakterze majątkowym w księgach rachunkowych.

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

Przygotowane sprawozdania podlegają weryfikacji i zatwierdzeniu przez Zarząd ATAL S.A. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą, na podstawie rekomendacji przedstawionej przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej, w oparciu o przyjętą Politykę i procedurę w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

21. AUDYTOR (INFORMACJA ZARZĄDU SPÓŁKI W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ)

Rada Nadzorcza w dniu 11 maja 2023 roku, działając na podstawie §19 ust. 1 pkt 11 i §17 ust. 2 Statutu Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami zawodowymi oraz przyjętą przez Spółkę Polityką i procedurą w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych ATAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., uwzględniając rekomendację Komitetu Audytu, podjęła uchwały w sprawie wyboru firmy audytorskiej, tj. spółki Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 4055), a mianowicie uchwałę nr 15 w przedmiocie wyboru wyżej wymienionej firmy audytorskiej do przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01.01.2023r. do 30.06.2023r., od 01.01.2024r. do 30.06.2024r. oraz od 01.01.2025r. do 30.06.2025r., sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz uchwałę nr 16 w przedmiocie wyboru tej firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok obrotowy 2023, 2024 oraz 2025. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna przeprowadzała dotychczas ustawowe badanie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2016r. (pierwszy pełny rok obrotowy ATAL S.A. jako jednostki zaufania publicznego). Natomiast spółka należąca do tej samej sieci firm audytorskich, tj. spółka Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu przeprowadzała ustawowe badanie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2014r., 01.01.2015 do 31.12.2015r.

Tym samym ponowny wybór Grant Thornton do przeprowadzenia badania rocznego oraz śródrocznego przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej w latach 2023-2025, nie narusza wymagań dotyczących obowiązkowej rotacji podmiotu uprawnionego do badania i kluczowego biegłego rewidenta określonych w art. 17 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 537/2014 z dnia 16.04.2014r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE oraz wynikających z Polityki i procedury. Wedle bowiem ww.

przepisu oraz postanowień Polityki i procedury, nieprzerwany okres zatrudnienia tej samej firmy audytorskiej (lub firmy z jej sieci) do ustawowego badania sprawozdania finansowego tej samej jednostki zainteresowania publicznego nie może trwać dłużej niż 10 lat, co oznacza, że ostatnim rokiem obrotowym badanym w ramach dopuszczalnego 10-letniego okresu nieprzerwanej współpracy z Grant Thornton będzie rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2025 r.

Wynagrodzenie Audytora za wyżej wymienione badania i przeglądy wyniosło:

	Rok obrotowy kończący się 31.12.2023r.	Rok obrotowy kończący się 31.12.2022r.
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	60,0 tys. zł	59,5 tys. zł
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	75,0 tys. zł	71,3 tys. zł
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	45,5 tys. zł	39,5 tys. zł
Przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	51,0 tys. zł	25 tys. zł

Na podstawie § 70 ust. 1 pkt 7 oraz § 71 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2018 poz. 757), na podstawie oświadczenia złożonego przez Radę Nadzorczą ATAL S.A, Zarząd Spółki, oświadcza, że firma audytorska uprawniona do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A., dokonująca badania jednostkowego sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 r., została wybrana zgodnie z przepisami prawa w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

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

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

W Spółce wprowadzona została Polityka i procedura w zakresie wyboru firmy audytorskiej uprawnionej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej ATAL S.A. oraz Polityka świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzająca badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem.

22. PODSUMOWANIE

ATAL S.A., podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej ATAL S.A., jest jednym z największych mieszkaniowych deweloperów w Polsce o zasięgu ogólnokrajowym. Aktualnie Grupa działa na wszystkich najważniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

ATAL S.A. nadal będzie umacniała pozycję w największych polskich aglomeracjach. Nie wyklucza się jednak realizacji przedsięwzięć w innych miejscowościach, jeżeli będzie to zgodne z celami biznesowymi Grupy.

Grupa dysponuje obecnie gruntami, które umożliwią realizację nowych przedsięwzięć na prawie 13 tys. mieszkań. Spółka posiada duży, zdywersyfikowany, obejmujący największe aglomeracje bank ziemi, składający się z działek kupionych po atrakcyjnych cenach.

Tylko w 2023r. rozpoczęto 16 nowych inwestycji z 2 165 lokalami. Zdaniem Zarządu popyt na mieszkania w 2024r. i kolejnych będzie kształtował się na wysokim poziomie, ze względu na strukturalne braki mieszkań oraz duże potrzeby mieszkaniowe Polaków.

W ocenie Zarządu rezultaty działalności Grupy ATAL S.A. w 2023 roku należy ocenić pozytywnie a sytuację Grupy Kapitałowej jako korzystną.

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

Zarząd ATAL S.A. oświadcza, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej ATAL S.A. („Grupa Kapitałowa”), zawierające sprawozdanie finansowe jednostki dominującej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości (MSSF) oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej, zawierające sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

24. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2023 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2023 roku, obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 20 marca 2024 roku.

Sporządzono w Cieszynie, dnia 20 marca 2024 r.

Zbigniew Juroszek <i>Prezes Zarządu</i>	Mateusz Bromboszcz <i>Wiceprezes Zarządu</i>	Angelika Kliś <i>Członek Zarządu</i>	Urszula Juroszek <i>Członek Zarządu ds. Kadrowo-Płacowych</i>	Andrzej Biedronka-Tetla <i>Członek Zarządu ds. Finansowych</i>