

# Podsumowanie wyników 2023

---

22 Marca 2024



OGÓLNOPOLSKI  
DEVELOPER

[www.atal.pl](http://www.atal.pl)



# Agenda

---

## 1 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

1.	Realizowane oraz planowane inwestycje	4
2.	Sprzedaż lokali	5
3.	Lokale w ofercie	7
4.	Wydania lokali	8
5.	Nowe grunty	12
6.	Dywidenda	13
7.	Projekty w realizacji – potencjał przekazania	14

## 2 SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE

1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	19
2.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	22
3.	Struktura zapadalności długu	25
4.	Źródła finansowania	26

## 3 PODSUMOWANIE PREZENTACJI

27

## 4 ZAŁĄCZNIKI

1.	Struktura podmiotów zależnych i akcjonariatu	30
2.	Zarząd	31
3.	Inwestycje wprowadzone do sprzedaży	32
4.	Inwestycja zakończone	33





1

# Działalność operacyjna

---



## Realizowane oraz planowane inwestycje



- 1** Poznań
- 2** Wrocław
- 3** Aglomeracja Śląska
- 4** Kraków
- 5** Łódź
- 6** Warszawa
- 7** Trójmiasto

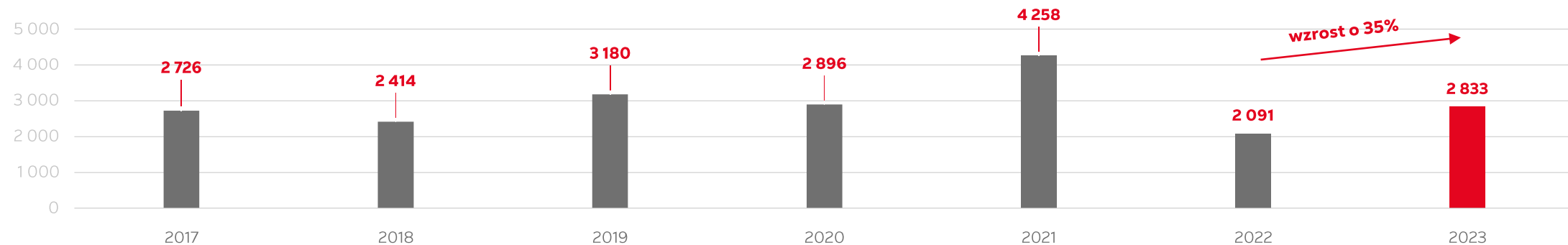
### PODSUMOWANIE

PROJEKTY	LICZBA PROJEKTÓW	LICZBA MIESZKAŃ	*PUM (m <sup>2</sup> )
W realizacji	2	845	49 515
Planowane	8	2 384	133 921
W realizacji	6	1 153	69 924
Planowane	4	1 053	58 770
W realizacji	6	2 241	132 858
Planowane	6	2 164	120 080
W realizacji	4	578	30 059
Planowane	8	2 334	128 951
W realizacji	5	1 007	56 913
Planowane	4	1 691	93 911
W realizacji	4	382	21 931
Planowane	6	1 008	55 177
W realizacji	3	577	32 021
Planowane	14	2 315	126 111
W realizacji	<b>30</b>	<b>6 783</b>	<b>393 221</b>
Planowane	<b>50</b>	<b>12 949</b>	<b>716 921</b>

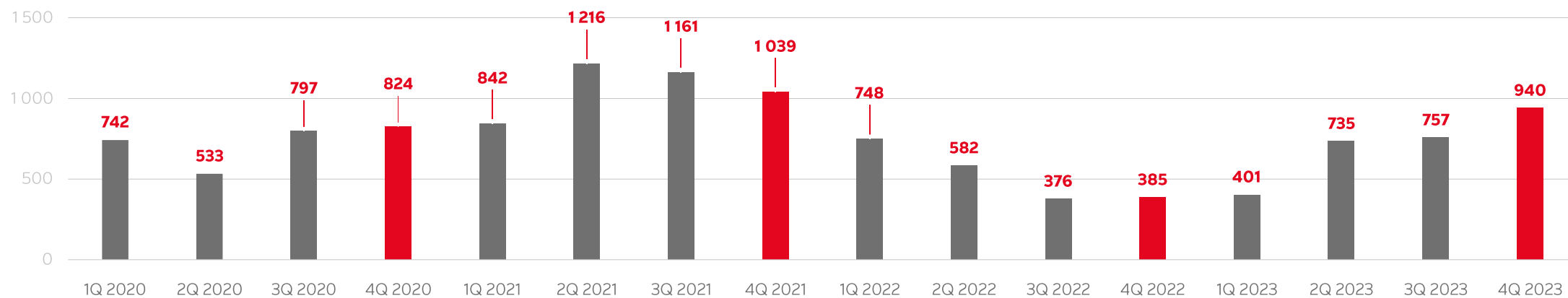
\* PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań

## Sprzedaż lokali

Liczba sprzedanych lokali netto w latach 2017-2023

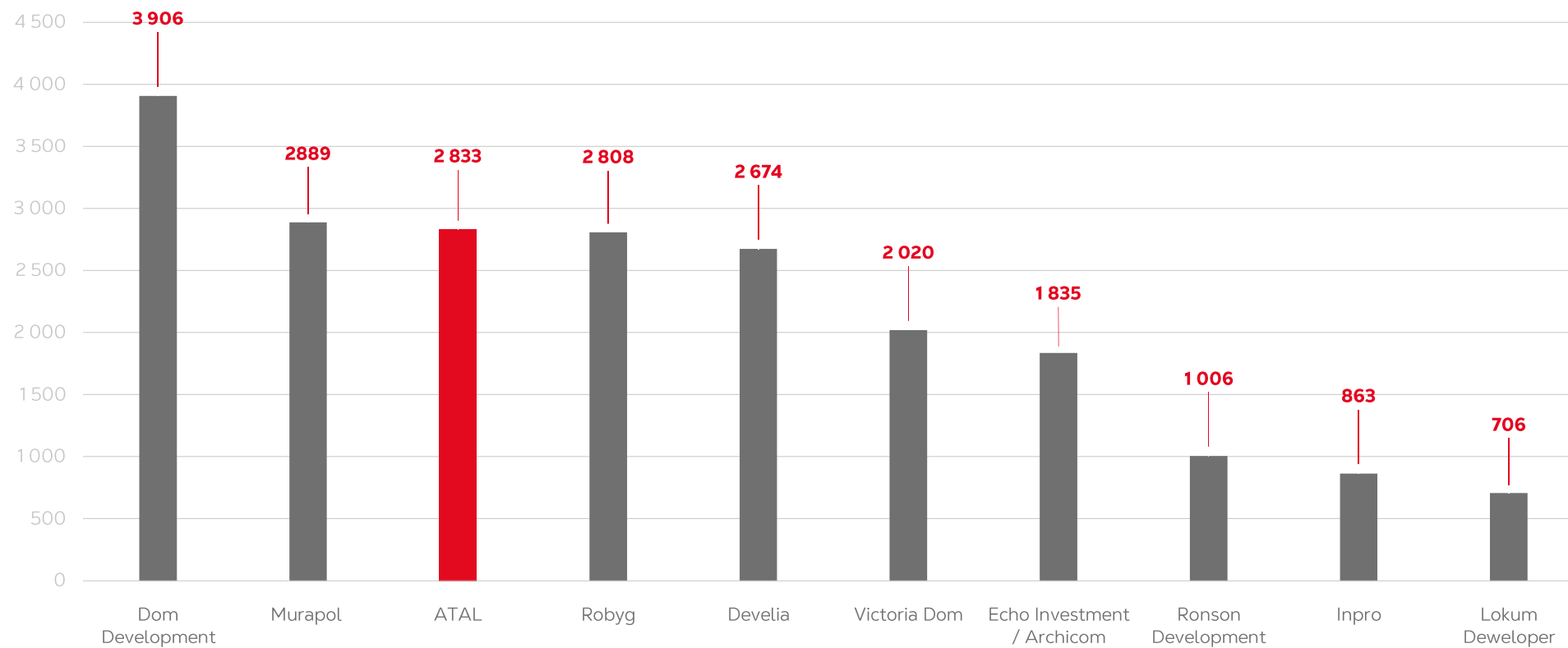


Liczba sprzedanych lokali netto w ujęciu kwartalnym



## Sprzedaż lokali

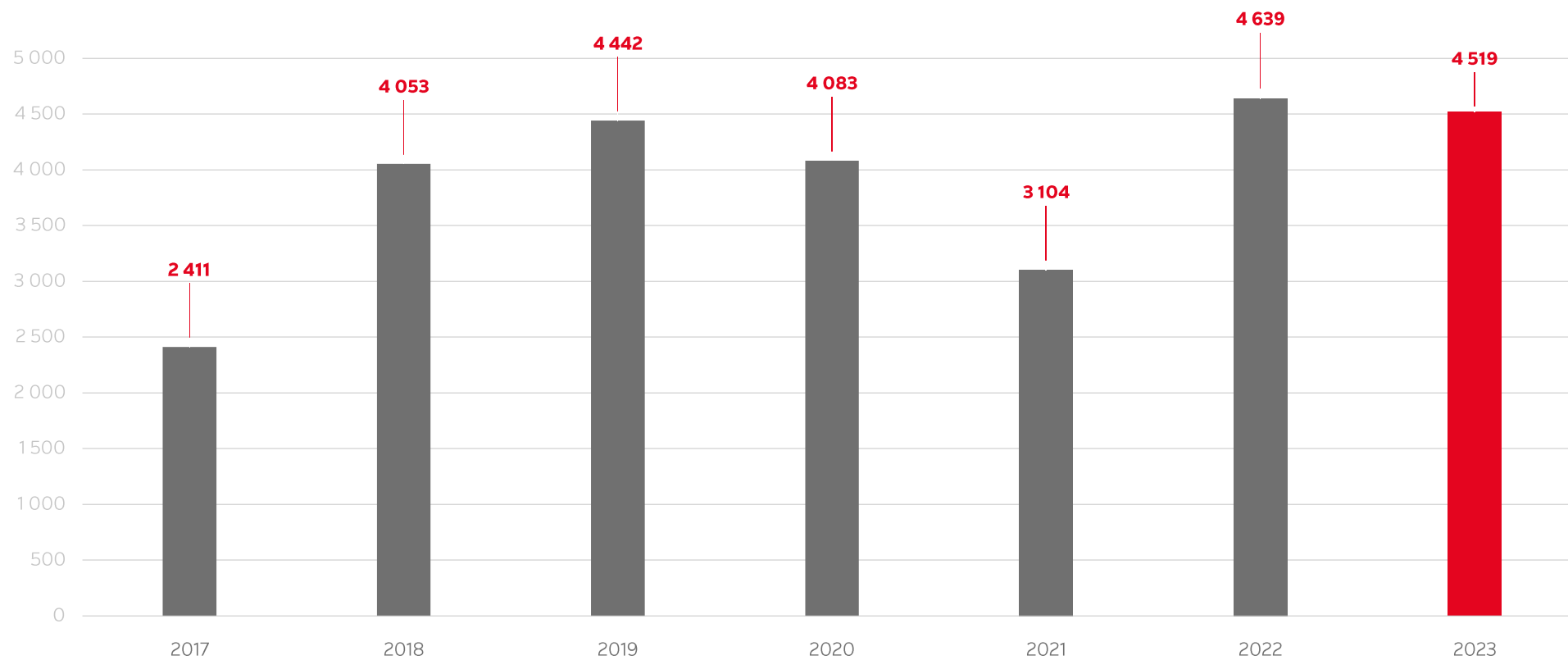
Liczba sprzedanych lokali na tle konkurencji w 2023



## Lokale w ofercie

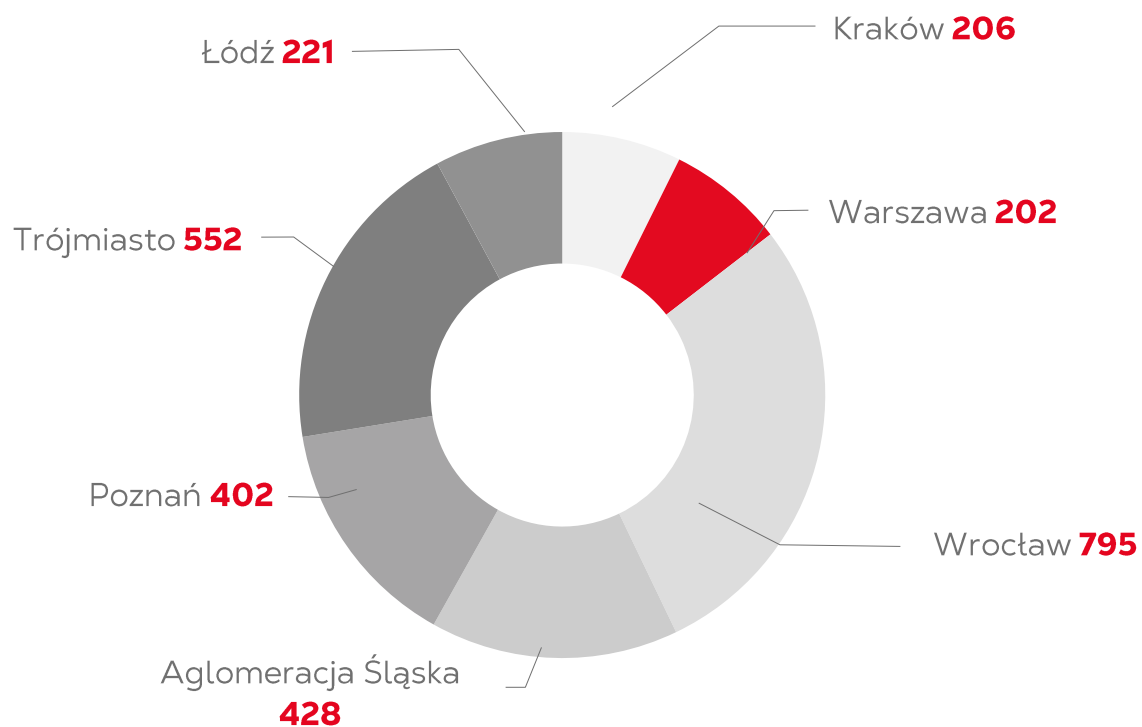
---

Liczba lokali w ofercie w latach 2017-2023



## Wydania lokali w 2023

Liczba przekazanych lokali w podziale na miasta



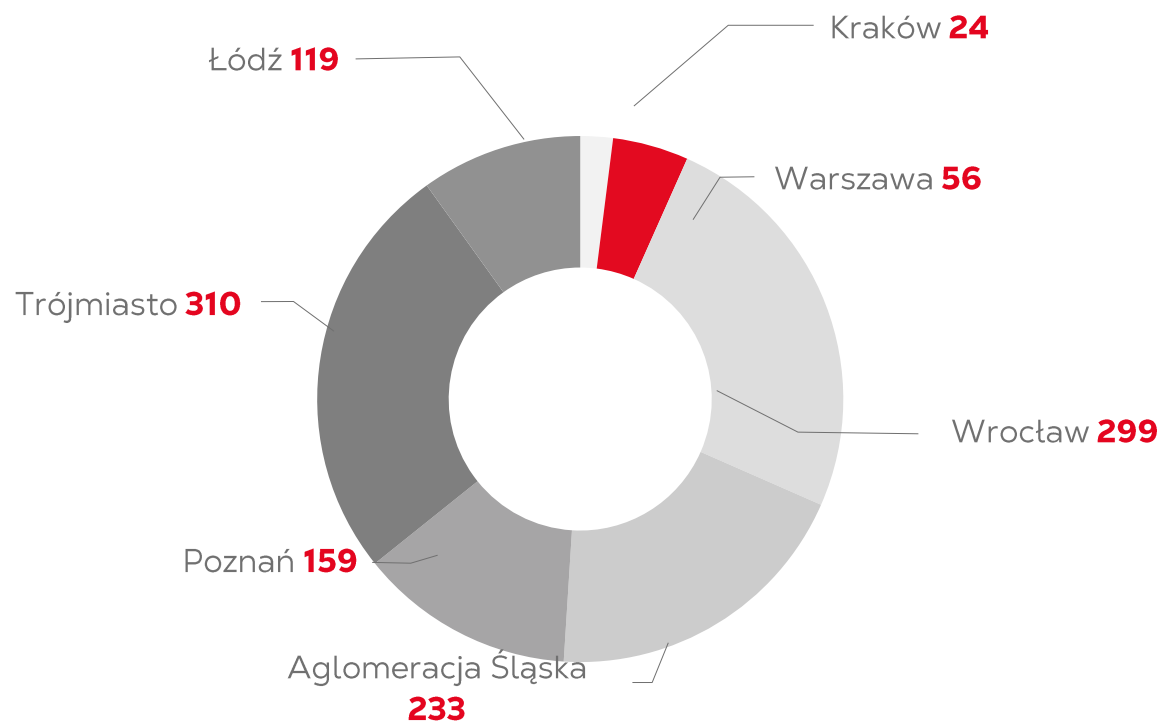
## Wydania 2023

MIASTO	MIESZKANIA / LOKALE USŁUGOWE
Kraków	206
Warszawa	202
Wrocław	795
Aglomeracja Śląska	428
Poznań	402
Trójmiasto	552
Łódź	221
<b>Razem</b>	<b>2 806</b>



## Wydania lokali w okresie 4Q 2023

Liczba przekazanych lokali w podziale na miasta

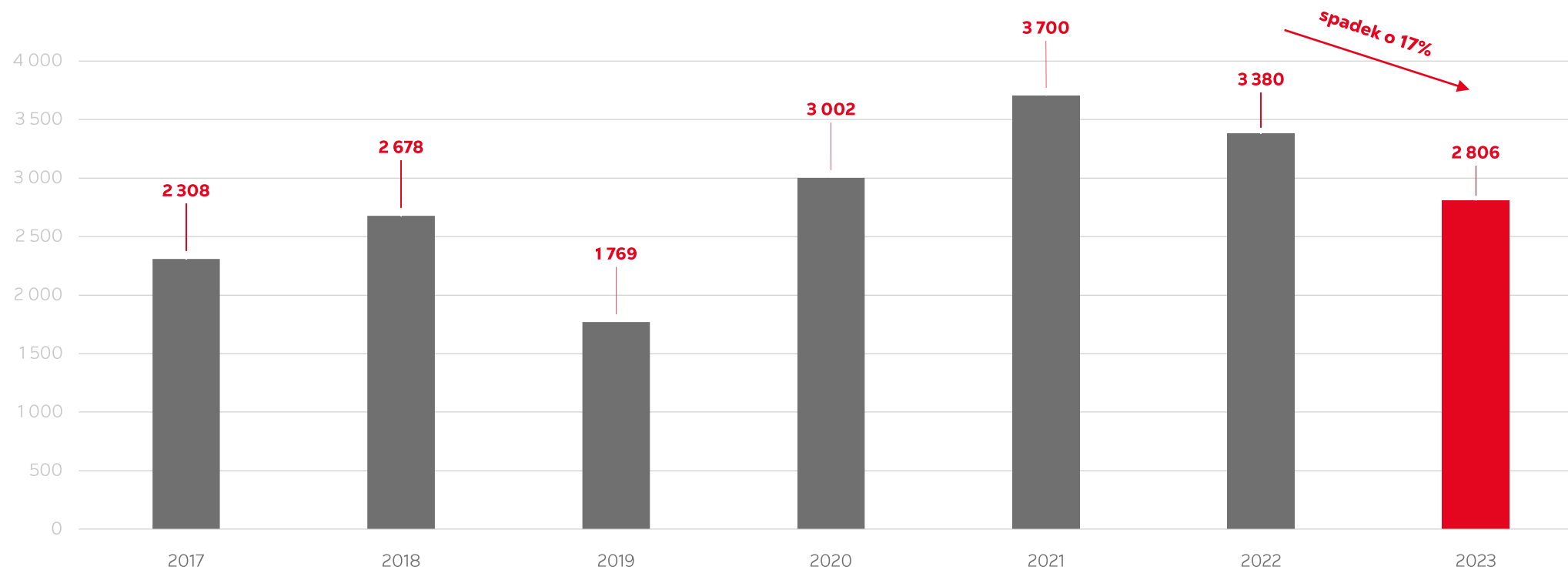


## Wydania 4Q 2023

MIASTO	MIESZKANIA / LOKALE USŁUGOWE
Kraków	24
Warszawa	56
Wrocław	299
Aglomeracja Śląska	233
Poznań	159
Trójmiasto	310
Łódź	119
<b>Razem</b>	<b>1 200</b>

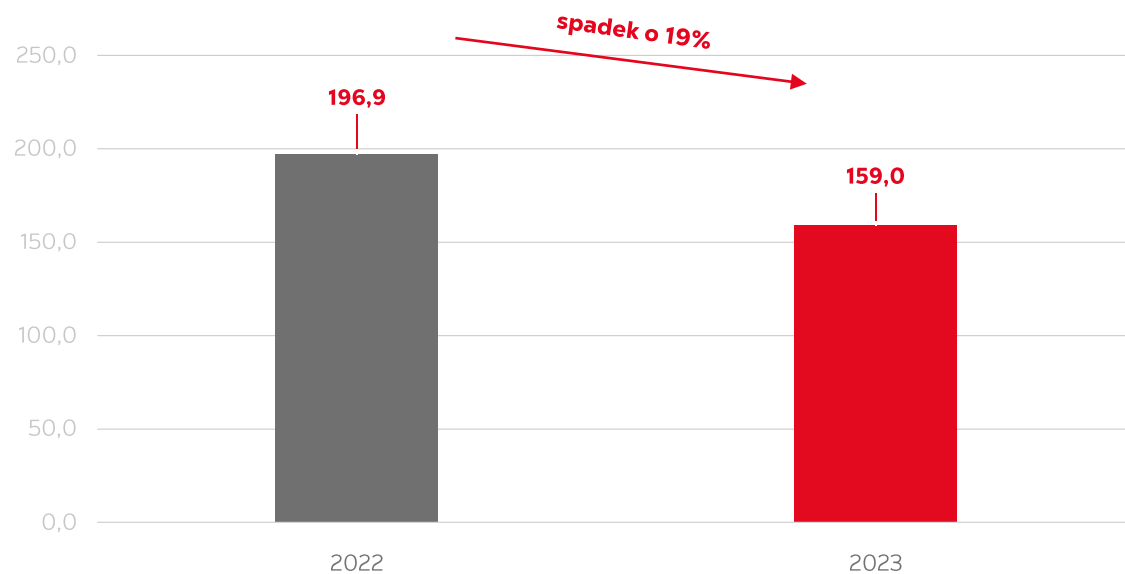
## Wydania lokali w 2023

Liczba przekazanych lokali w latach 2017 – 2023



## Wydania lokali w 2023

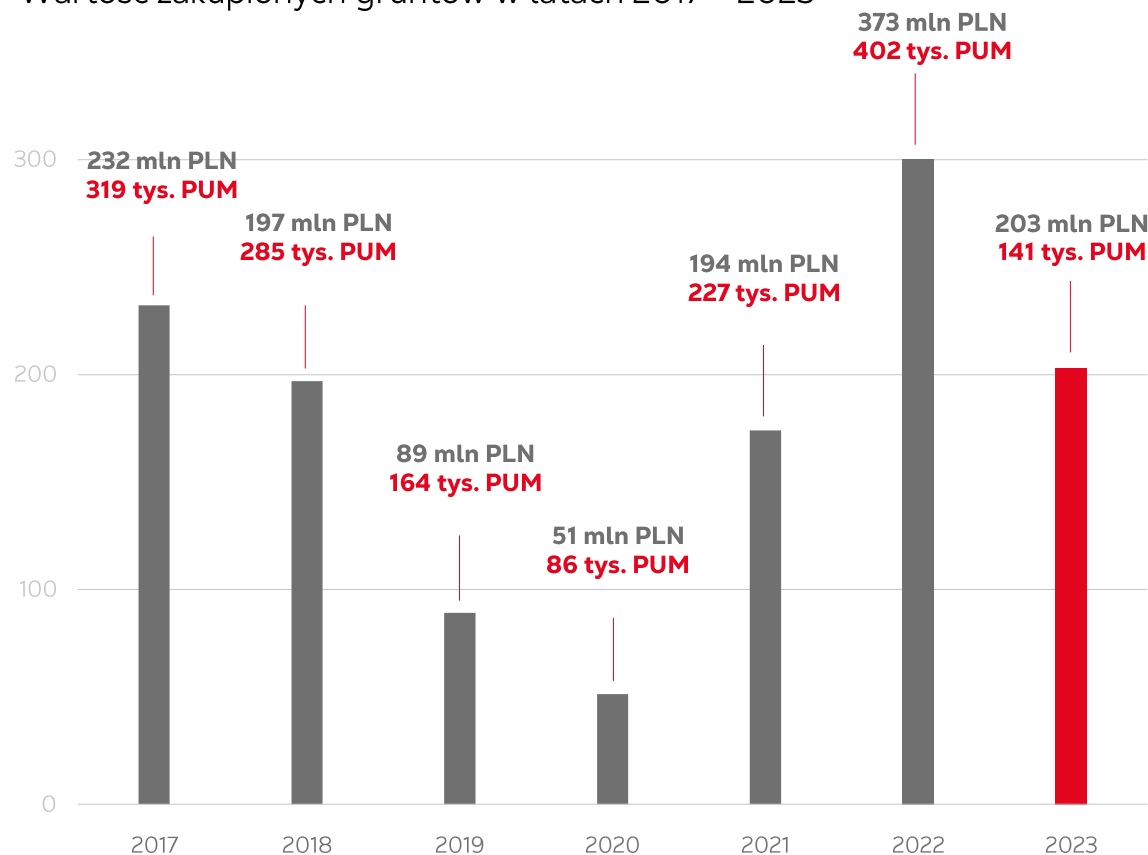
Wydania lokali – PUM w tys. m<sup>2</sup>



ROK	PUM w tys. m <sup>2</sup>
2017	135,1
2018	157,4
2019	98,4
2020	164,7
2021	213,5
2022	196,9
2023	159,0

## Nowe grunty

Wartość zakupionych gruntów w latach 2017 – 2023



### Grunty zakupione przez Grupę w 2023

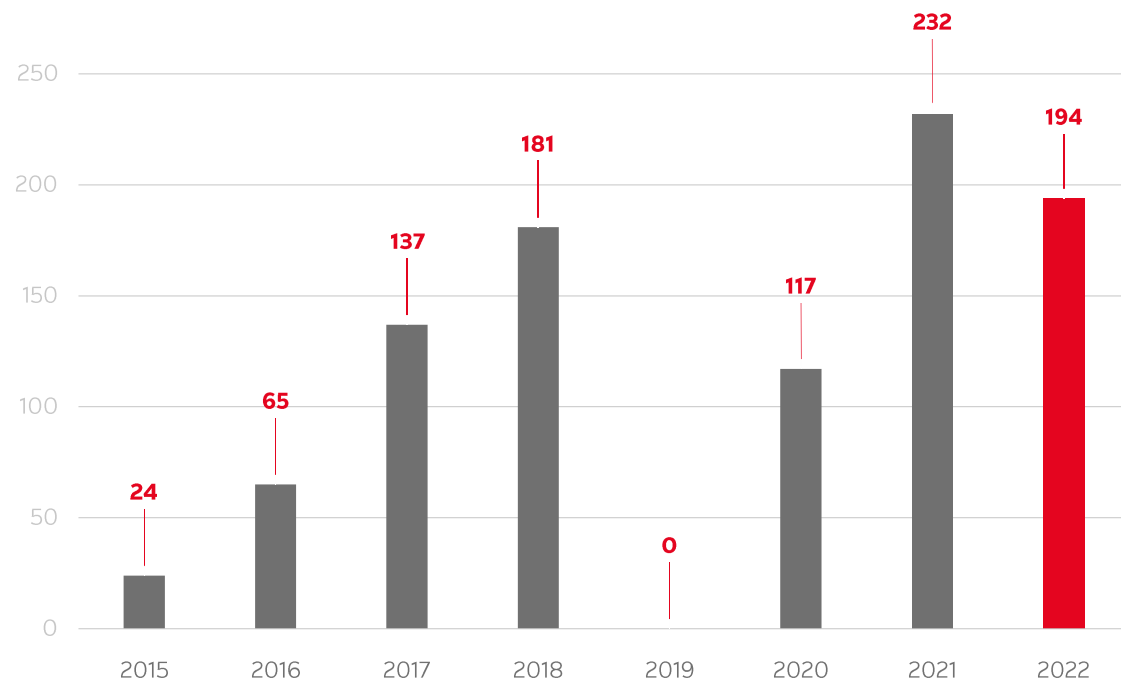
- Kraków
- Warszawa
- Gdańsk
- Katowice
- Wrocław
- Łódź
- Poznań

Średnia cena zakupu PUM w 2023 r. wyniosła **1.438 zł/m<sup>2</sup>**

Bank ziemi grupy ATAL na dzień 31.12.2023 r. pozwala na realizację projektów na łączny PUM ok. **717 tys. m<sup>2</sup>**

## Dywidenda

Dywidenda wypłacona za lata 2015–2022 (w mln PLN)



**Planowana dywidenda za 2023 r. – rekomendacja Zarządu dla WZA**

**Stopa dywidendy: 10,7 %**

(na dzień 31.12.2023 r.)

**Nominalna kwota rekomendowanej dywidendy: 259,3 mln PLN, co stanowi 76% zysku ATAL S.A.**

**Łączna kwota wypłaconej (i planowanej) dywidendy od debiutu na GPW wyniesie:**

**950 + plan 259  
= 1.209 mln PLN**



## Zakończone projekty w 2023 – projekty zrealizowane z PNU na 31.12.2023

NAZWA INWESTYCJI	MIASTO	PUM (M+LU)	LICZBA LOKALI	LICZBA LOK. SPRZED.	DATA ZAKOŃCZENIA	
Francuska Park VI	Katowice	10 046	182	180	II kw.	2023
Zakątek Dąbie	Kraków	6 017	121	121	II kw.	2023
Bursztynowa Zatoka I	Gdańsk	8 094	152	152	II kw.	2023
ATAL City Square II	Wrocław	6 620	117	108	II kw.	2023
Osiedle Poematu	Warszawa	10 011	164	162	II kw.	2023
Zacisze Marcelin Ia	Poznań	10 677	212	205	II kw.	2023
Nowe Miasto Jagodno V	Wrocław	11 337	199	199	III kw.	2023
Przystań Jasień	Gdańsk	9 552	154	151	III kw.	2023
Nowe Miasto Polesie III a	Łódź	10 967	180	159	III kw.	2023
Zakątek Harmonia	Warszawa	3 185	60	53	III kw.	2023
Zacisze Marcelin Ib	Poznań	11 779	219	204	III kw.	2023
Przystań Letnica III	Gdańsk	19 440	323	317	III kw.	2023
Francuska Park VII	Katowice	17 991	323	297	IV kw.	2023
Nowe Miasto Różanka Młynarska	Wrocław	10 846	194	190	IV kw.	2023
ATAL Aura	Łódź	8 906	156	150	IV kw.	2023
<b>RAZEM</b>		<b>155 468</b>	<b>2 756</b>	<b>2 648</b>		

Liczba lokali nieprzekazanych na inwestycjach zakończonych: 630

Kontraktacja na poziomie 96%

## Potencjał przekazania w 2024 – projekty w realizacji na 31.12.2023

NAZWA INWESTYCJI	MIASTO	PUM (M+LU)	LICZBA LOKALI	LICZBA LOK. SPRZED.	DATA ZAKOŃCZENIA	
Nowy Targówek V	Warszawa	4 477	73	73	I kw.	2024
Strefa Cegielnia	Kraków	7 482	144	134	I kw.	2024
ATAL City Square III	Wrocław	15 534	256	179	II kw.	2024
Apartamenty Ostródzka II	Warszawa	3 863	70	68	II kw.	2024
Nowe Miasto Polesie IIIb	Łódź	11 569	204	138	II kw.	2024
Źródlana 31 Residence	Łódź	7 783	141	42	II kw.	2024
Nowe Miasto Jagodno Enklawa	Wrocław	10 989	80	40	II kw.	2024
Zacisze Marceлин II	Poznań	17 200	333	280	III kw.	2024
ATAL Sky +	Katowice	20 545	325	204	III kw.	2024
Bursztynowa Zatoka II	Gdańsk	17 859	329	285	III kw.	2024
Skwer Harmonia	Kraków	8 763	152	121	III kw.	2024
Panorama Reden	Katowice	4 111	88	17	III kw.	2024
<b>RAZEM</b>		<b>130 175</b>	<b>2 195</b>	<b>1 581</b>		

**Kontraktacja na poziomie 72%**

## Potencjał przekazania w 2025 – projekty w realizacji na 31.12.2023

NAZWA INWESTYCJI	MIASTO	PUM (M+LU)	LICZBA LOKALI	LICZBA LOK. SPRZED.	DATA ZAKOŃCZENIA
ATAL City Square IV	Wrocław	15 403	326	210	I kw. 2025
Nowe Miasto Polesie IV a	Łódź	12 051	211	55	II kw. 2025
Ogrody Andersa	Katowice	6 175	114	32	II kw. 2025
Aleja Pokoju V aparthotel	Kraków	6 139	148	0	III kw. 2025
Naramowice Odnova	Poznań	32 315	512	45	III kw. 2025
Osiedle Poematu II	Warszawa	7 920	144	18	III kw. 2025
Strefa Cegielnia II	Kraków	7 675	134	23	III kw. 2025
ATAL Strachowicka I	Wrocław	6 332	105	72	III kw. 2025
ATAL Aura II	Łódź	11 676	205	9	III kw. 2025
ATAL Apollina	Gdańsk	3 020	60	0	III kw. 2025
ATAL Olimpijska bud. A, B	Katowice	32 769	507	154	III kw. 2025
Na Opoczyńskiej	Wrocław	4 949	90	0	III kw. 2025
Zakątek Harmonia II	Warszawa	5 671	95	57	IV kw. 2025
Niebieski Bursztyn	Gdańsk	11 142	188	18	IV kw. 2025
Ogrody Andersa II	Katowice	13 006	223	0	IV kw. 2025
<b>RAZEM</b>		<b>176 243</b>	<b>3 062</b>	<b>693</b>	

Kontraktacja na poziomie 23%

## Łączny potencjał przekazania planowanych projektów od 2026

POTENCJAŁ PRZEKAZAŃ 2026+ (rozpoczęte budowy w latach 2024 i następnych)

MIASTO	LICZBA PROJEKTÓW/ETAPÓW	PLANOWANY PUM	LICZBA LOKALI (PROJEKCJA)
Trójmiasto	15	126 111	2 315
Wrocław	5	75 487	1 349
Warszawa	6	55 177	1 008
Katowice	8	176 332	3 147
Łódź	5	107 745	1 937
Kraków	8	128 951	2 334
Poznań	8	133 921	2 384
<b>RAZEM</b>	<b>55*</b>	<b>803 724</b>	<b>14 474</b>

\* W tym 5 inwestycji w realizacji

2

## Skonsolidowane wyniki finansowe

---





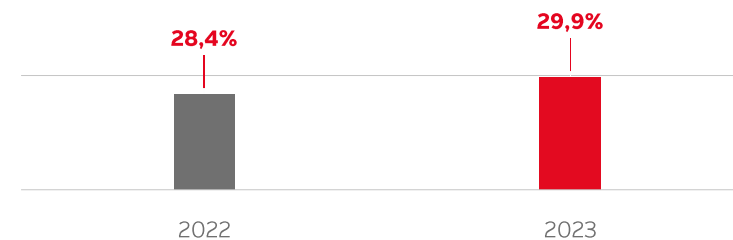
# Skonsolidowane wyniki finansowe

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów

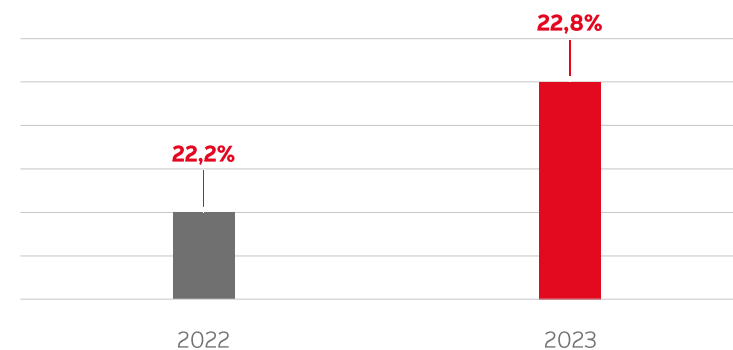
TYS. PLN

	31.12.2023	31.12.2022	ZM.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>1 500 486</b>	<b>1 657 823</b>	<b>-9%</b>
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 051 864	1 187 528	-11%
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>448 622</b>	<b>470 295</b>	<b>-5%</b>
Koszty sprzedaży	18 529	16 963	+9%
Koszty ogólnego zarządu	27 451	24 774	+11%
Pozostałe przychody operacyjne	8 244	11 454	-28%
Pozostałe koszty operacyjne	9 270	3 967	+134%
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>401 616</b>	<b>436 045</b>	<b>-8%</b>
Przychody finansowe	30 075	30 521	-1%
Koszty finansowe	8 577	3 606	+138%
<b>Wynik brutto</b>	<b>423 114</b>	<b>462 960</b>	<b>-9%</b>
Podatek dochodowy	81 778	94 716	-14%
<b>Wynik netto</b>	<b>341 336</b>	<b>368 244</b>	<b>-7%</b>
Zysk na akcję	8,42	9,51	

## Marża brutto ze sprzedaży

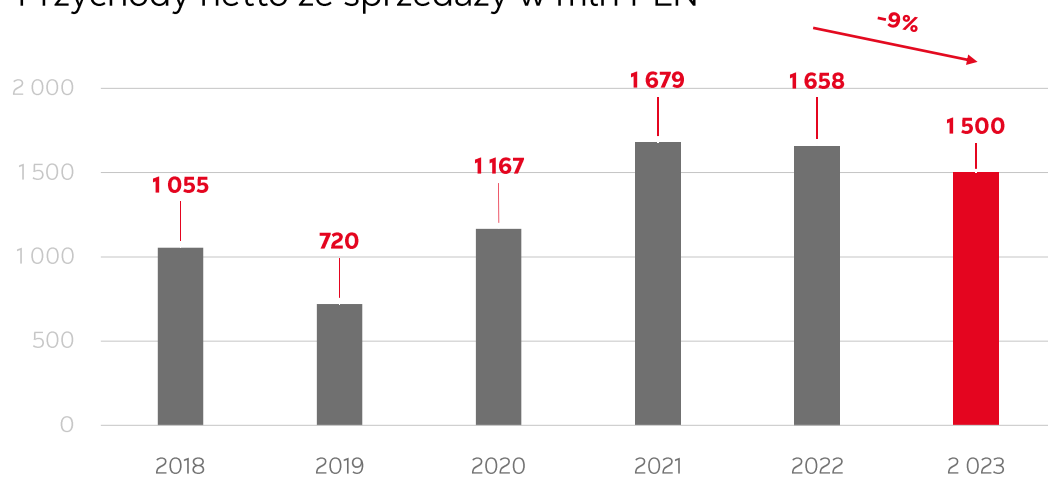


## Marża netto

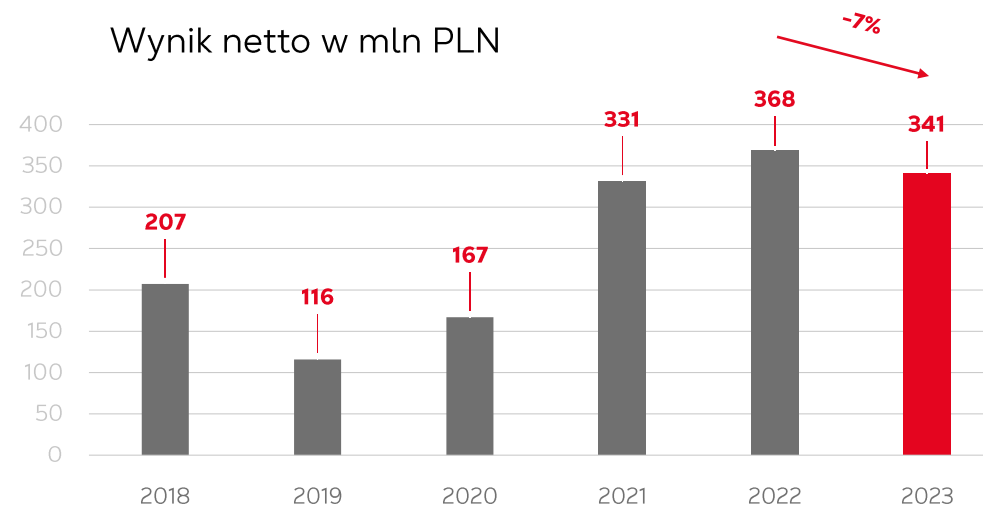


## Skonsolidowane wyniki finansowe

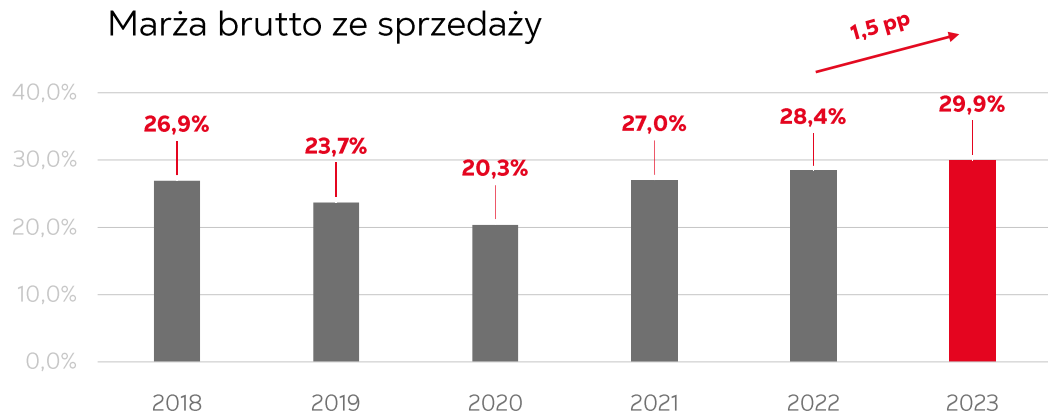
### Przychody netto ze sprzedaży w mln PLN



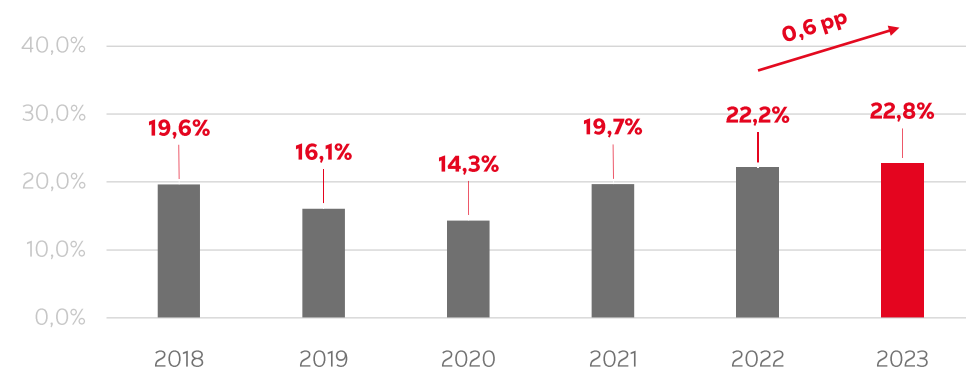
### Wynik netto w mln PLN



### Marża brutto ze sprzedaży

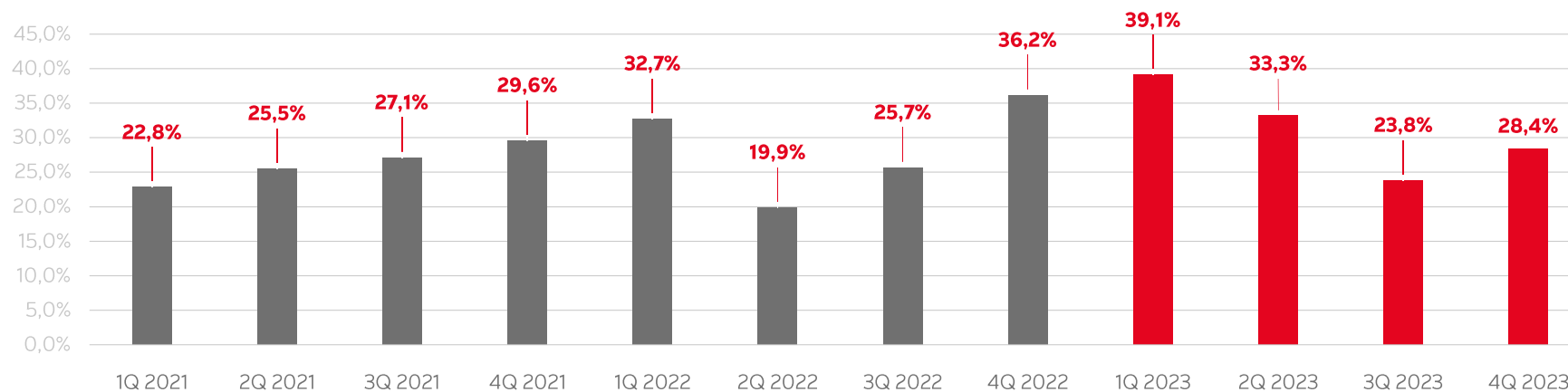


### Marża netto

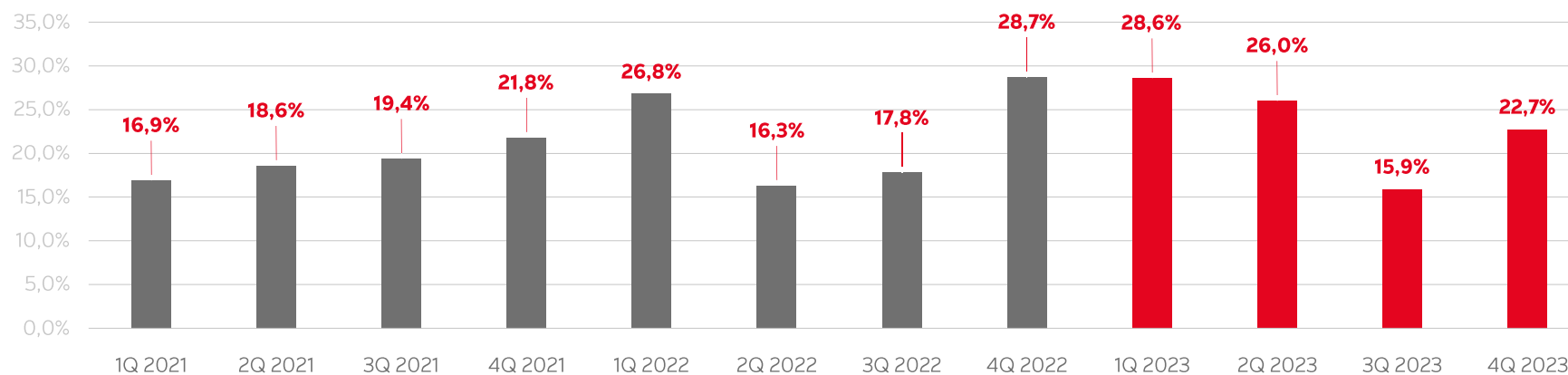


## Skonsolidowane wyniki finansowe

Marża brutto ze sprzedaży w ujęciu kwartalnym



Marża netto w ujęciu kwartalnym



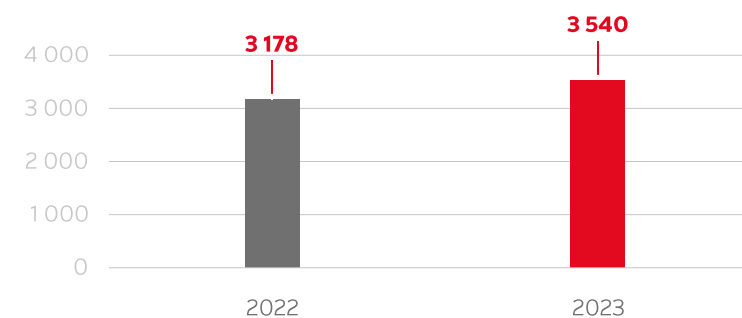
# Skonsolidowane wyniki finansowe

## Sprawozdanie z sytuacji finansowej

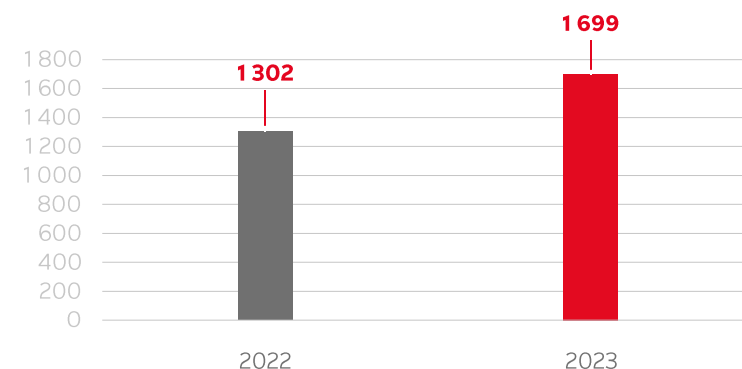
TYS. PLN	31.12.2023	31.12.2022	ZM.
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 539 701</b>	<b>3 178 081</b>	<b>+11%</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>188 335</b>	<b>202 030</b>	<b>-7%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 351 366</b>	<b>2 976 051</b>	<b>+13%</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 539 701</b>	<b>3 178 081</b>	<b>+11%</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 698 903</b>	<b>1 301 742</b>	<b>+31%</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1 840 798</b>	<b>1 876 339</b>	<b>-2%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>986 920</b>	<b>607 490</b>	<b>+62%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>853 878</b>	<b>1 268 849</b>	<b>-33%</b>
<b>TYS. PLN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
<b>Wskaźnik zadłużenia netto Grupy*</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,08</b>	

\* 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 głównego akcjonariusza, obligacji Emitenta nabytych przez głównego akcjonariusza, jak również obligacji Emitenta nabytych przez spółkę Juroszek Holding Sp. z o.o. nad którymi kontrolę właścicielską sprawuje główny akcjonariusz. Równocześnie począwszy od 2019r. z zadłużenia finansowego wyłącza się zobowiązania z tytułu umów najmu lokali i prawa wieczystego użytkowania gruntów prezentowanych w sprawozdaniach finansowych jako zobowiązania z tytułu leasingu zgodnie z nowym zakresem ujawnień wg MSSF 16.

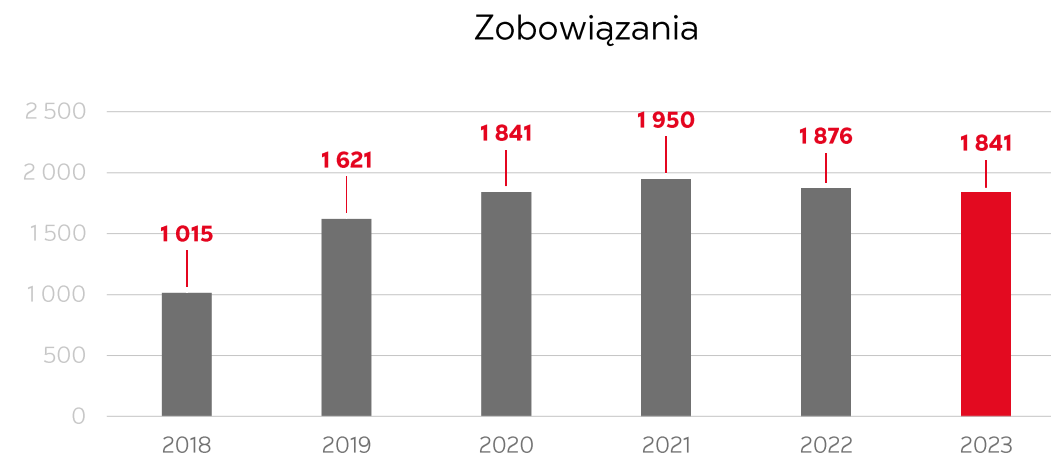
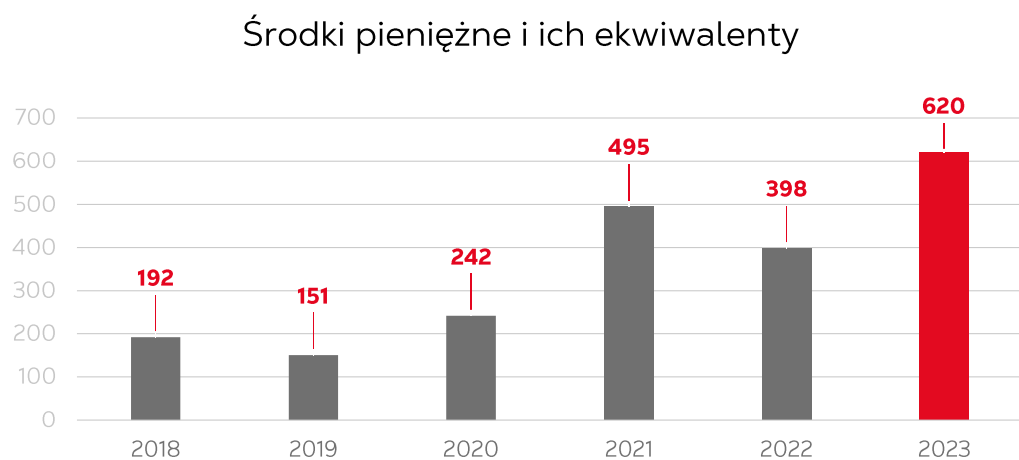
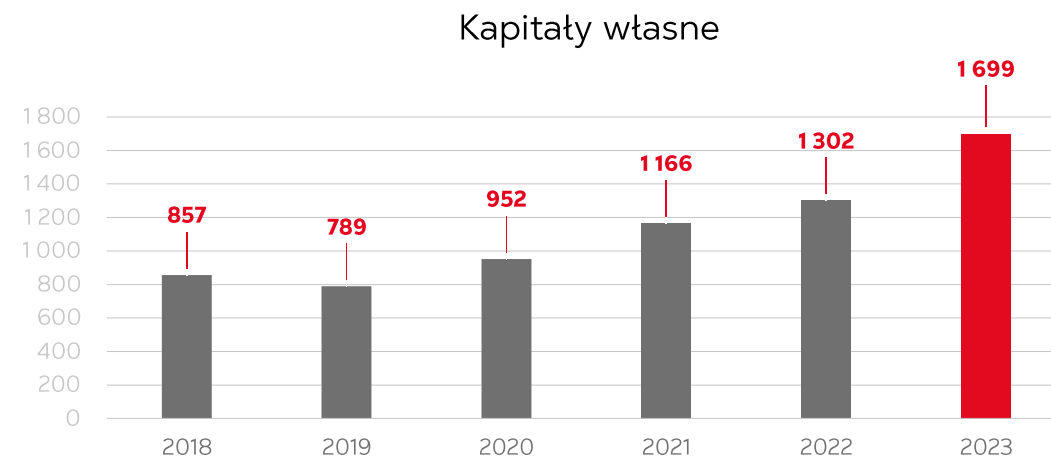
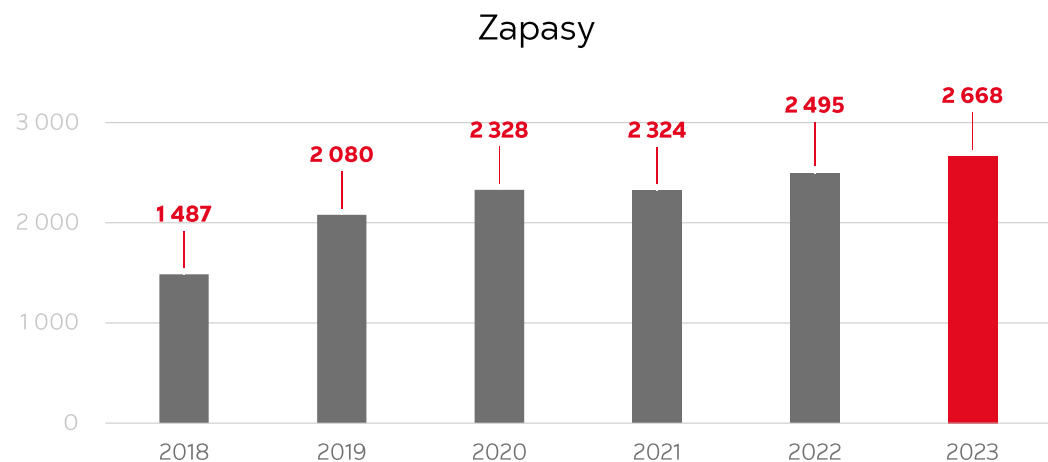
## Aktywa razem w mln PLN



## Kapitały własne w mln PLN

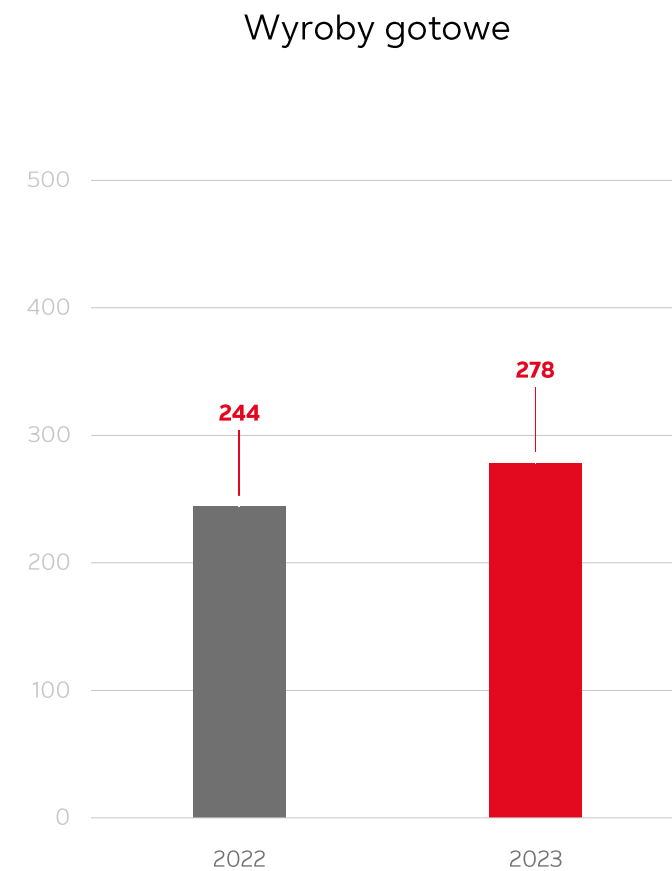
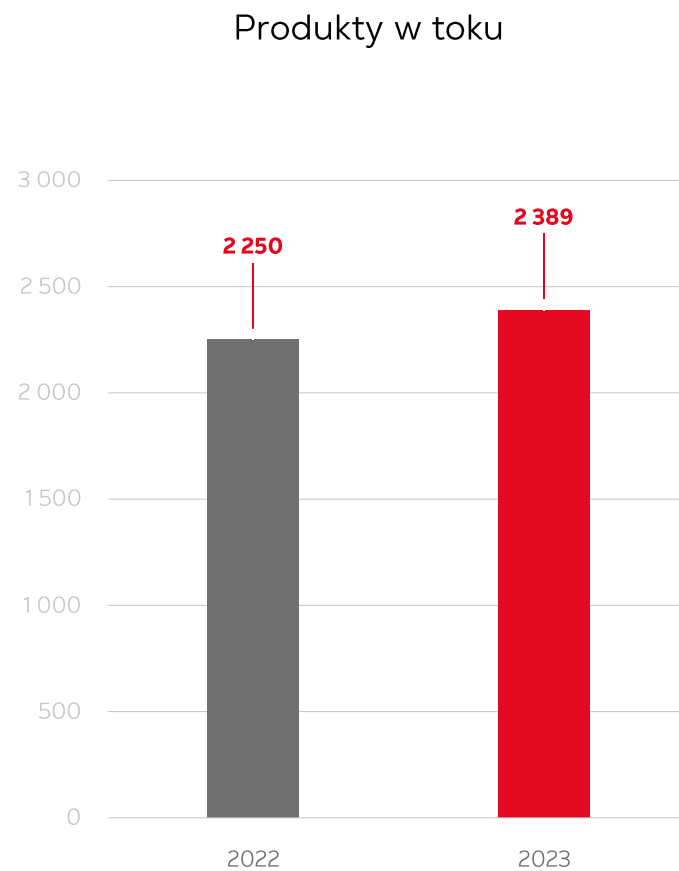
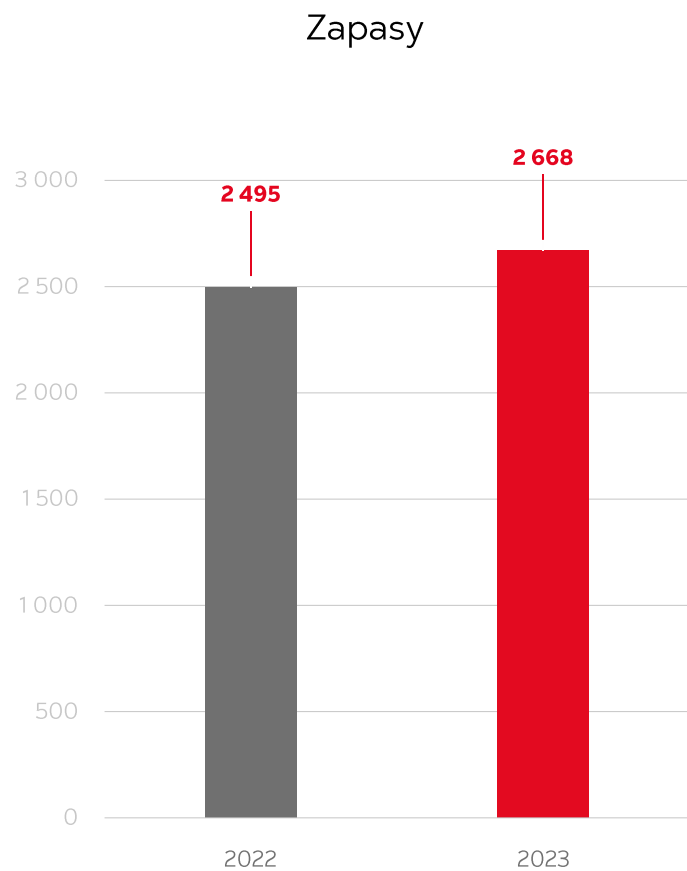


## Kluczowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w mln PLN

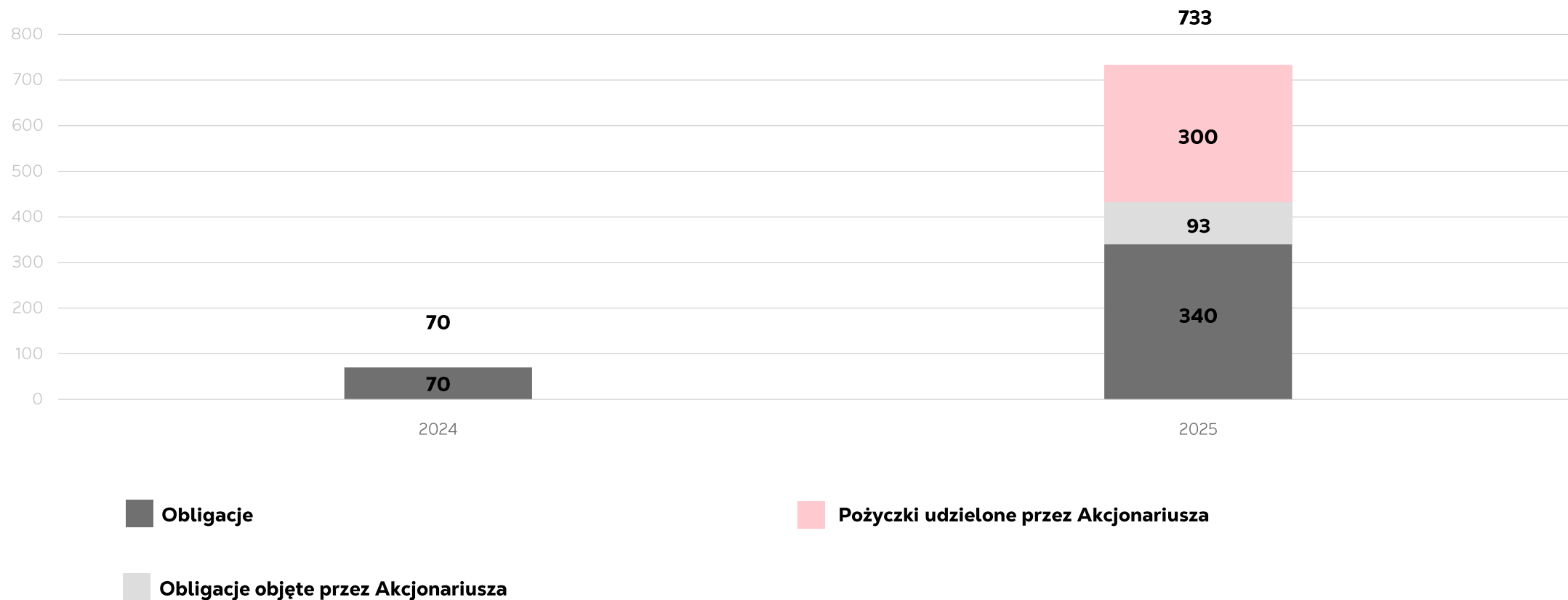




## Skonsolidowane wyniki finansowe w mln PLN

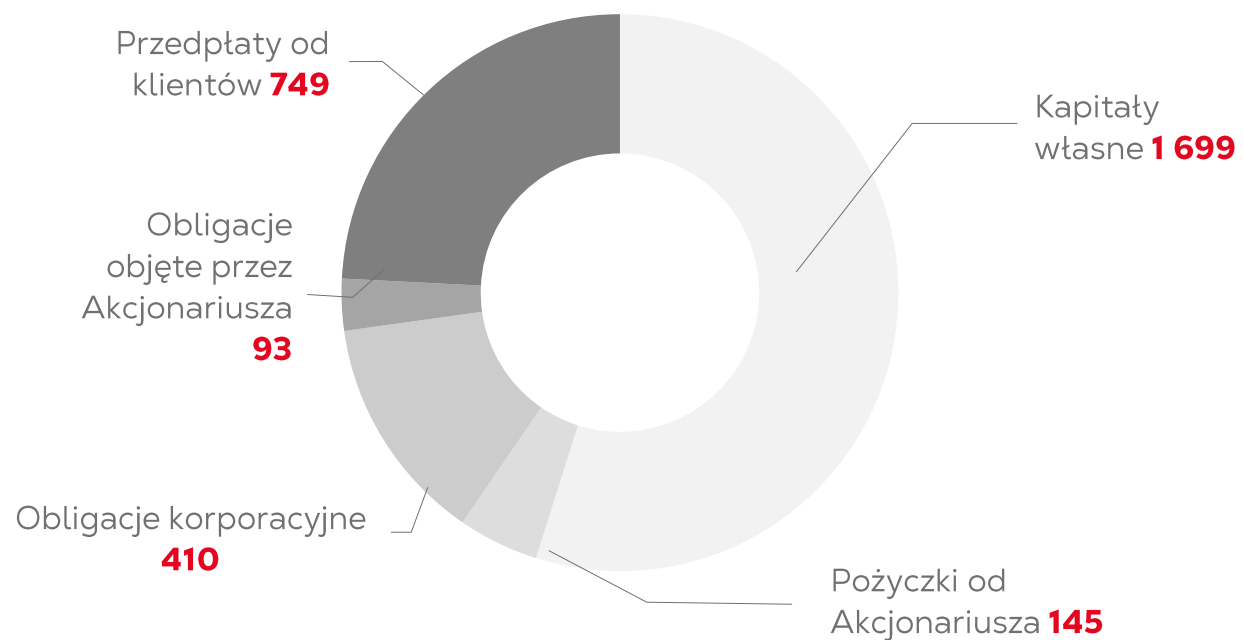


## Struktura zapadalności długu – stan na 31.12.2023 r.



- po dniu 31.12.2023r. Wykupiono obligacje w łącznej kwocie 93 mln PLN

## Źródła finansowania działalności w mln PLN



### ŹRÓDŁA FINANSOWANIA NA DZIEŃ 31.12.2023

Kapitały własne	1 699
Pożyczki od Akcjonariusza	145
Obligacje korporacyjne	410
Obligacje objęte przez Akcjonariusza	93
Przedpłaty od klientów	749

## Podsumowanie

---

- Rozpoczęcie budowy 16 projektów (2 165 lokale)
- Uruchomienie sprzedaży 16 inwestycji (2 765 lokali)
- Zakończenie budowy 16 inwestycji (2 968 lokali)
- Sprzedaż w 2023: 2 833 lokali
- Wydania lokali w 2023: 2.806 lokale
- Obecnie w realizacji jest 30 inwestycji (6 783 lokali)
- Aktualnie w ofercie: 4 519 lokale na dzień 31.12.2023
- Wykup obligacji w kwietniu, czerwcu i październiku 2023r. o łącznej wartości 280 mln PLN
- Emisja obligacji w maju i październiku 2023r. o łącznej wartości 410 mln PLN
- Emisja akcji serii F w lipcu 2023r., 252 mln PLN – pozyskanych w ramach ABB, cena emisyjna za akcję 56 PLN



3

# Załączniki

---





ATAL S.A. to firma deweloperska specjalizująca się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, apartamentów oraz lokali komercyjnych, zlokalizowanych w obrębie największych miast w Polsce. Założycielem ATAL jest polski przedsiębiorca Zbigniew Juroszek. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 2015r.



**PONAD 30 LAT NA RYNKU**

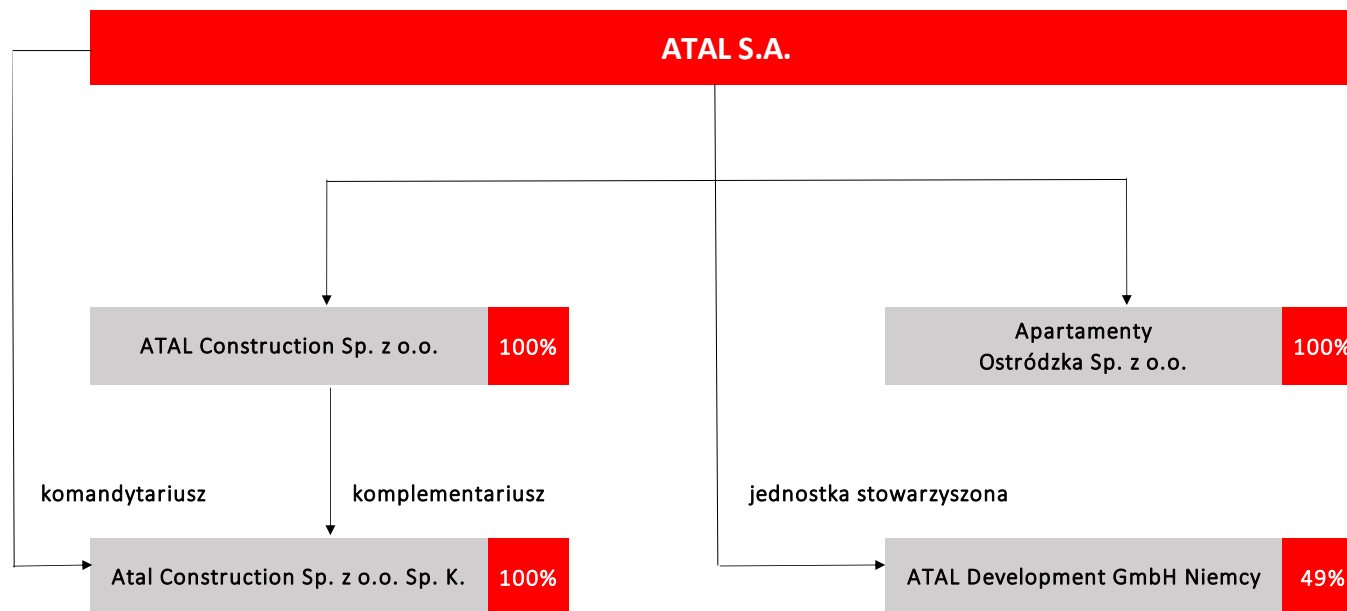


**29 954  
SPRZEDANYCH  
MIESZKAŃ**



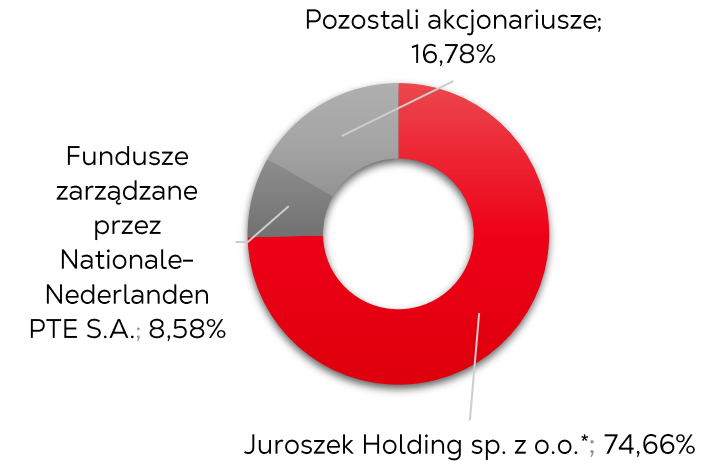
**1 737 550  
ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI  
SPRZEDANYCH MIESZKAŃ**

## Struktura podmiotów zależnych od ATAL S.A.

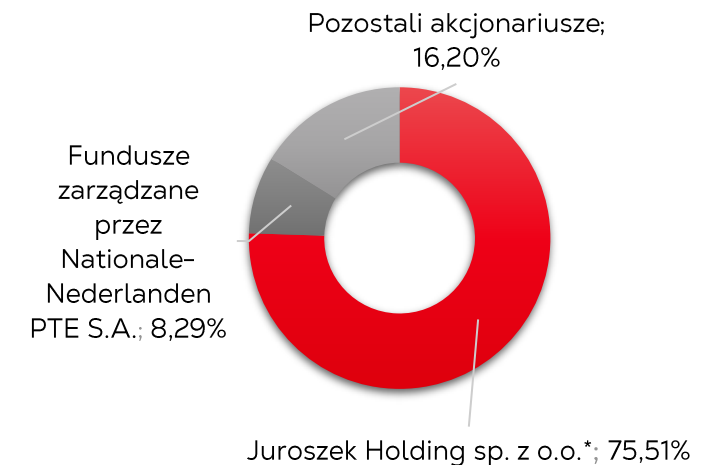


\* Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Zbigniew Juroszek, założyciel i Prezes spółki

## Struktura akcjonariatu



## Podział głosów na WZ



## Zarząd



**Zbigniew Juroszek**

**Prezes Zarządu**

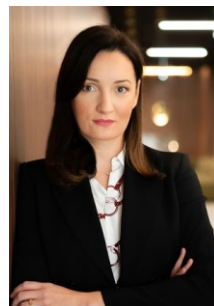
- Założyciel i większościowy akcjonariusz ATAL S.A.
- Odpowiada za wyznaczanie kierunków rozwoju i realizację przyjętej strategii w całej Grupie ATAL S.A.
- Ponad 30-letnie doświadczeniem zawodowe, w tym 20-letnie w branży deweloperskiej



**Mateusz Bromboszcz**

**Wiceprezes Zarządu**

- Od 9 lat związany z ATAL S.A.
- Odpowiada za zagadnienia związane z prawną i formalną stroną działalności Grupy ATAL S.A.
- Prawnik, będący doświadczonego praktykiem i specjalistą w branży nieruchomości
- Wieloletnie doświadczenie zawodowe w branży związanej z sektorem nieruchomości i budownictwa.



**Angelika Kliś**

**Członek Zarządu**

- Od 7 lat związana z ATAL S.A.
- Odpowiada za zagadnienia związane ze sprzedażą, marketingiem i PR oraz rozwojem Biura Projektowego Grupy ATAL S.A.
- wieloletnie doświadczenie zawodowe w branży nieruchomości i budownictwa



**Andrzej Biedronka - Tetla**

**Członek Zarządu  
ds. Finansowych**

- Od 7 lat związany z ATAL S.A.
- Odpowiada za aspekty finansowe i korporacyjne działalności Grupy, budżetowanie i kontroling oraz relacje Inwestorskie
- wieloletnie doświadczenie zawodowe w branży finansowej

**Urszula Juroszek**

**Członek Zarządu  
Ds. Kadrowo-Płacowych**

- Związana z ATAL S.A. niemal od początku swojej kariery zawodowej
- Od 2012 roku na stanowisku Dyrektora Administracyjnego Kadr i Płac nadzorującego pion HR
- Odpowiada za zagadnienia związane z obszarem administracji, kadr i płac.



## Inwestycje wprowadzone do sprzedaży w 2023

NAZWA INWESTYCJI	MIASTO	LICZBA LOKALI	DATA WPROWADZENIA
Naramowice Odnova	Poznań	512	I kw. 2023
Ogrody Andersa	Katowice	114	I kw. 2023
ATAL Starachowicka	Wrocław	105	I kw. 2023
ATAL Sky+ II - bud. A	Katowice	358	III kw. 2023
ATAL Sky+ II - bud. B	Katowice	151	III kw. 2023
Strefa Cegielnia II	Kraków	134	III kw. 2023
ATAL Aura II	Łódź	205	IV kw. 2023
Osiedle Poematu II	Warszawa	143	IV kw. 2023
ATAL Sky+ II - bud. C	Katowice	255	IV kw. 2023
Idea Swarzędz	Poznań	128	IV kw. 2023
Agrody Gayera I	Łódź	125	IV kw. 2023
Na Opoczyńskiej	Wrocław	90	IV kw. 2023
Ogrody Andersa II	Katowice	223	IV kw. 2023
Przewóz 42	Kraków	126	IV kw. 2023
ATAL Apollina	Gdańsk	60	IV kw. 2023
Osiedle Przyjemne I	Gdańsk	36	IV kw. 2023
<b>RAZEM</b>		<b>2 765</b>	

## Inwestycje zakończone w 2023

NAZWA INWESTYCJI	MIASTO	LICZBA LOKALI	DATA ZAKOŃCZENIA
Zakątek Dąbie	Kraków	121	I kw. 2023
Osiedle Poematu	Warszawa	164	I kw. 2023
Bursztynowa Zatoka	Gdańsk	152	I kw. 2023
Francuska Park VI	Katowice	182	I kw. 2023
Przystań Jasień	Gdańsk	154	II kw. 2023
Nowe Miasto Polesie IIIa	Łódź	180	II kw. 2023
Nowe Miasto Jagodno V	Wrocław	199	II kw. 2023
Zacisze Marcelin Ia	Poznań	212	II kw. 2023
Zakątek Harmonia	Warszawa	60	II kw. 2023
Nowe Miasto Różanka Młynarska	Wrocław	194	II kw. 2023
Przystań Letnica III	Gdańsk	323	III kw. 2023
Zacisze Marcelin Ib	Poznań	219	III kw. 2023
Francuska Park VII	Katowice	323	III kw. 2023
ATAL Aura	Łódź	156	III kw. 2023
ATAL City Square III	Wrocław	256	IV kw. 2023
Nowy Targówek V	Warszawa	73	IV kw. 2023
<b>RAZEM</b>		<b>2 968</b>	



---

## Relacje Inwestorskie

### **ATAL S.A.**

ul. Stawowa 27  
43-400 Cieszyn

tel.: (+48) 33 857 59 12

fax: (+48) 33 857 59 02

**ri@atal.pl**

**[www.atal.pl](http://www.atal.pl)**



OGÓLNOPOLSKI  
DEWELOPER