



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 2024 R. | 6 |
| 4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI | 10 |
| 5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2024 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..... | 30 |
| 13. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI | 31 |
| 14. WALNE ZGROMADZENIE | 31 |
| 15. ZASADY ZMIANY STATUTU | 34 |
| 16. ZARZĄD..... | 34 |
| 17. RADA NADZORCZA..... | 35 |
| 18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A. | 39 |
| 19. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENERŻERÓW..... | 41 |
| 20. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM | 41 |
| 21. AUDYTOR (INFORMACJA ZARZĄDU SPÓŁKI W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ) | 42 |
| 22. PODSUMOWANIE | 44 |
| 23. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU ATAL S.A. DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 44 |
| 24. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2024 ROKU | 45 |

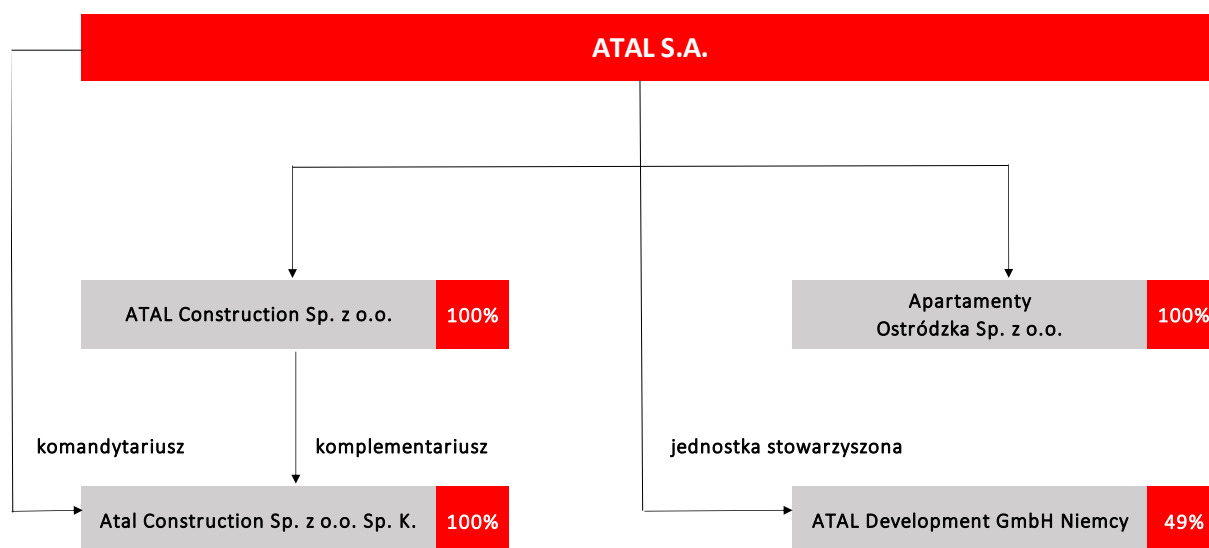
1. WPROWADZENIE

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 2024 r. prezentuje poniższy schemat:



Kapitał zakładowy i struktura akcjonariatu

Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 31.12.2024 r. wynosił 216.073.050,00 zł i dzielił się na 43.214.610 akcji o wartości nominalnej 5,00 zł każda, w tym:

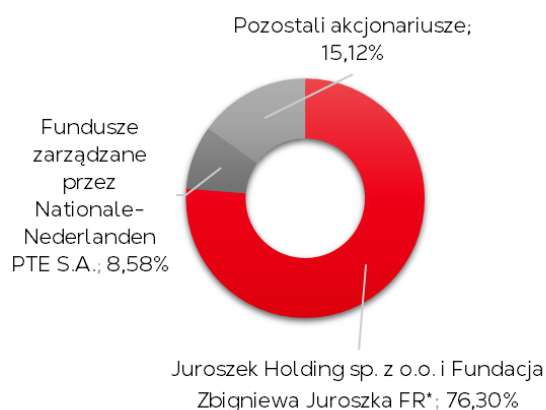
- 1.500.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A,
- 13.604.600 akcji na okaziciela serii B,
- 17.110.000 akcji na okaziciela serii C,
- 10 akcji na okaziciela serii D,
- 6.500.000 akcji na okaziciela serii E.
- 4.500.000 akcji na okaziciela serii F.

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2024 r. przedstawiała się następująco:

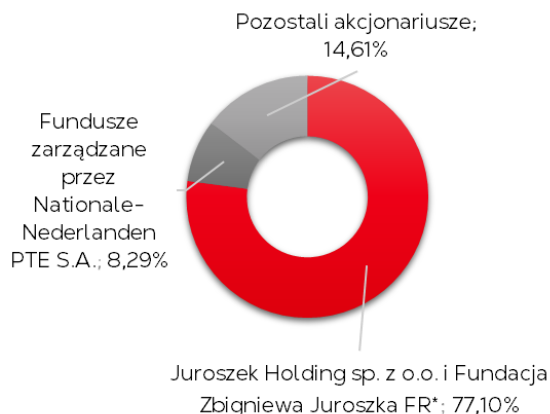
| Akcjonariusze | Liczba akcji | Udział w kapitale (%) | Liczba głosów | Udział w głosach na WZA (%) |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Juroszek Holding Sp. z o.o. i Fundacja Zbigniewa Juroszka Fundacja Rodzinna* | 32 973 588 | 76,30% | 34 473 588 | 77,10% |
| Fundusze Zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A. | 3 708 523 | 8,58% | 3 708 523 | 8,29% |
| Pozostali akcjonariusze | 6 532 499 | 15,12% | 6 532 499 | 14,61% |
| 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.
i Fundacja Zbigniewa Juroszka FR w której fundatorem jest Zbigniew Juroszek

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. 20.06.2024 r. w przedmiocie: przeznaczenia zysku netto ATAL S.A. za rok 2023 przeznaczono na dywidendę kwotę 259.287.660,00 zł, tj. 6,00 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalono na dzień 27.06.2024 r., a wypłatę dywidendy wyznaczono na dzień 03.07.2024 r.

Zmiany w strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych i stowarzyszonych w 2024 r.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024r. nie nastąpiły zmiany w strukturze spółek zależnych i stowarzyszonych.

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.

Pani Angelika Kliś złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2024 roku, w związku z czym utraciła uprawnienie do otrzymania akcji premiovych.

Zatrudnienie w ATAL S.A. i Grupie Kapitałowej w 2024 r.

Na dzień 31.12.2024r. zatrudnienie w podmiocie dominującym ATAL S.A. oraz pozostałych podmiotach w grupie kapitałowej przedstawiało się następująco:

| | Zatrudnienie na 31.12.2024r. | Zatrudnienie na 31.12.2023r. |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ATAL S.A. | 357 | 318 |
| ATAL Construction Sp. z o.o. | 35 | 25 |
| RAZEM GRUPA | 392 | 343 |

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2024 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, Trójmiasta wraz z Redą oraz Szczecina. Jednocześnie Grupa realizuje pojedyncze projekty mieszkaniowe w Niemczech (Drezno). 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 czterech 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 2024 roku działalność w zakresie najmu powierzchni prowadzona była w trzech lokalizacjach, tj. we Wrocławiu, Cieszynie i Krakowie.

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych, powiązanych i stowarzyszonych obejmowała w 2024 roku:

- 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 w 2020 roku.
- 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 zrealizowała budowę 179 lokali mieszkalnych, jednego lokalu handlowego i 138 podziemnych miejsc parkingowych (przedsięwzięcie ATAL MiKa-Quartier), którego termin zakończenia prac budowlanych nastąpił w IV kwartale 2022r. Umowne przeniesienie przedmiotu umowy i wszystkich związanych z nim ryzyk nastąpiło z dniem 31.12.2022r. W 2024r. trwała realizacja II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego ATAL MiKa na posiadanym przez tę Spółkę gruncie.

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 – wynajem pomieszczeń i obiektów należących do ATAL S.A.,

- Kraków, Warszawa, Wrocław, Łódź z Piotrkowem Trybunalskim, Poznań i Swarzędz, Aglomeracja Śląska, Trójmiasto oraz Reda, Szczecin – 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 2024 r. była sprzedaż mieszkań, która stanowiła ponad 99% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody osiągnięto z tytułu wynajmu obiektów komercyjnych i zakupionych gruntów, na których nie rozpoczęto jeszcze prac deweloperskich.

| Przychody wg segmentów operacyjnych w tys. PLN | 2024 r. | 2023 r. |
|--|------------------|------------------|
| działalność deweloperska | 1 475 380 | 1 486 266 |
| usługi najmu | 11 518 | 14 220 |
| Działalność ogółem | 1 486 898 | 1 500 486 |

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 | 2024 r. | | 2023 r. | | zmiana r/r | |
|--------------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| | Liczba LM+LU | Powierzchnia w m ² | Liczba LM+LU | Powierzchnia w m ² | lokale | powierzchnia |
| Kraków | 319 | 17 412,81 | 206 | 11 128,95 | 55% | 56% |
| Warszawa | 168 | 10 150,97 | 202 | 12 376,40 | -17% | -18% |
| Wrocław | 377 | 28 005,57 | 795 | 43 118,31 | -53% | -35% |
| Łódź | 391 | 22 192,40 | 221 | 13 329,42 | 77% | 66% |
| Katowice | 418 | 25 118,20 | 428 | 25 437,92 | -2% | -1% |
| Gdańsk | 463 | 26 785,17 | 552 | 32 206,26 | -16% | -17% |
| Poznań | 324 | 17 236,95 | 402 | 21 413,52 | -19% | -20% |
| Razem | 2 460 | 146 902,07 | 2 806 | 159 010,78 | -12% | -8% |

Informacja o zakończonych i oddanych do użytkowania w 2024 r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2024 r. Grupa zakończyła budowę 11 przedsięwzięć mieszkaniowych, z czego otrzymała pozwolenia na użytkowanie 10 projektów deweloperskich, w skład których wchodziło **1 864 lokali**, w tym w następujących Filiach:

| <i>w Krakowie – 2 projekty</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|--------------------------------|---------------------|
| Strefa Cegielnia | 144 |
| Skwer Harmonia | 152 |
| Razem | 296 |

| <i>w Łodzi i Piotrkowie Trybunalskim – 2 projekty</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|---|---------------------|
| Nowe Miasto Polesie IIIB | 204 |
| Źródlana 31 Residence | 141 |
| Razem | 345 |

| <i>w Katowicach - 2 projekty</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|----------------------------------|---------------------|
| ATAL Sky+ - bud. D, E, F | 325 |
| Panorama Reden | 86 |
| Razem | 411 |

| <i>w Warszawie - 1 projekt</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|--------------------------------|---------------------|
| Apartamenty Ostródzka II | 70 |

| <i>w Gdańsku – 1 projekt</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|------------------------------|---------------------|
| Bursztynowa Zatoka II | 329 |

| <i>w Poznaniu – 1 projekt</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|-------------------------------|---------------------|
| Zacisze Marcelin II | 333 |

| <i>we Wrocławiu – 1 projekt</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|---------------------------------|---------------------|
| Nowe Miasto Jagodno Enklawa | 80 |

Informacja o rozpoczętych w 2024 r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2024 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację 27 nowych projektów z **5.140** lokalami, w tym w poszczególnych Filiach:

| <i>w Aglomeracji Śląskiej – 4 projekty:</i> | <i>Liczba LM+LU</i> |
|---|---------------------|
| Francuska Park VIIIA | 290 |
| Francuska Park VIIIB | 191 |
| Francuska Park IX | 168 |
| Ogrody Andersa III | 193 |

Razem 842

w Krakowie – 3 projekty ***Liczba LM+LU***

| | |
|----------------|------------|
| Przewóz 42 | 126 |
| Przewóz 42 II | 136 |
| Akacyjowa Wita | 102 |
| Razem | 364 |

w Łodzi – 3 projekty: ***Liczba LM+LU***

| | |
|---------------------------|------------|
| Ogrody Geyera Apartamenty | 409 |
| Modern Helenów | 234 |
| Hipoteczna Park | 219 |
| Razem | 862 |

w Trójmieście – 6 projektów: ***Liczba LM+LU***

| | |
|---------------------------------|------------|
| ATAL Symbioza 1A | 91 |
| ATAL Symbioza 1B | 130 |
| Galaktyczna | 144 |
| ATAL Zawiślańska Wille Miejskie | 64 |
| Kowale Apollina II | 180 |
| Wzgórze Orunii | 111 |
| Razem | 720 |

w Warszawie – 5 projektów: ***Liczba LM+LU***

| | |
|----------------------|------------|
| Warszawska 58A | 82 |
| Osiedle Poematu III | 166 |
| Nowy Targówek VI | 111 |
| Zakątek Harmonia III | 185 |
| Razem | 544 |

we Wrocławiu – 4 projekty: ***Liczba LM+LU***

| | |
|---|--------------|
| Żerniki na Novo II | 388 |
| ATAL Strachowicka II | 301 |
| Krakowska 35 – Apartamenty Inwestycyjne | 131 |
| Żerniki na Novo III | 300 |
| Razem | 1.120 |

w Poznaniu – 1 projekt ***Liczba LM+LU***

| | |
|------------------|-----|
| Idea Swarzędz II | 237 |
|------------------|-----|

w Szczecinie – 1 projekt**Liczba LM+LU**

Heyki City ATAL

451

Informacja o zawartych w 2024 r. umowach deweloperskich i przedwstępnych

W 2024 roku Grupa ATAL S.A. zawarła umowy deweloperskie i przedwstępne, w których zobowiązała się do wybudowania i sprzedania **2 068** lokali, czyli o 765 lokali mniej niż w 2023 roku (2 833 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) | |
|----------------|---|--------------|
| | 2024r. | 2023r. |
| Styczeń | 288 | 63 |
| Luty | 217 | 106 |
| Marzec | 212 | 232 |
| Kwiecień | 178 | 178 |
| Maj | 190 | 291 |
| Czerwiec | 184 | 266 |
| Lipiec | 64 | 228 |
| Sierpień | 137 | 253 |
| Wrzesień | 153 | 276 |
| Październik | 127 | 305 |
| Listopad | 133 | 292 |
| Grudzień | 185 | 343 |
| łącznie | 2 068 | 2 833 |

W całym 2024 roku Grupa ATAL podpisała o 27% mniej umów deweloperskich i przedwstępnych niż w 2023 roku. W I kwartale 2024 roku sprzedaż mieszkań znajdowała się nadal pod wpływem rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2%. Po wygaszeniu programu można zauważyć spadek liczby zakontraktowanych mieszkań. Związane to było z wyczekiwaniem klientów na ostateczne decyzje dotyczące ewentualnego nowego rządowego wsparcia nabywców mieszkań. Dopiero pod koniec roku rząd ogłosił decyzję o rezygnacji z planowanego programu dopłat do kredytów mieszkaniowych. Istotny wpływ na niski poziom kontraktacji miał również wysoki poziom stóp procentowych który utrzymywał się przez cały 2024 rok.

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 w 8 największych miastach i aglomeracjach w Polsce oraz ich najbliższych okolicach, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi i Piotrkowie Trybunalskim, Aglomeracji Śląskiej, Poznaniu wraz z Swarzędzem oraz Trójmieście i Redzie oraz od 2024r. w Szczecinie, 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 jest w mniejszym stopniu uzależniona od określonej grupy odbiorców. W ofercie Grupy dominują jednak projekty obejmujące mieszkania o średnim i 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 8 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 i Krakowie.

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 2024 ROKU

W 2024 roku Grupa ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów w poszczególnych Filiach:

Aglomeracja Śląska:

- Katowice, transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2024r., przewidywany PUM ok. 5,0 tys. m²

Kraków:

- transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2024r., przewidywany PUM ok. 6,0 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w lutym 2024r., przewidywany PUM ok. 2,7 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2024r., przewidywany PUM ok. 5,3 tys. m²

Szczecin:

- transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2024r., przewidywany PUM ok. 23,0 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2024r., przewidywany PUM ok. 9,3 tys. m²

Wrocław:

- transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2024r., przewidywany PUM ok. 16,4 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2024r., przewidywany PUM ok. 6,8 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w grudniu 2024r., przewidywany PUM ok. 2,6 tys. m²

Łódź:

- transakcja zakupu miała miejsce w maju 2024r., przewidywany PUM ok. 53,0 tys. m²

Bydgoszcz:

- transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2024r., przewidywany PUM ok. 13,0 tys. m²

Poznań:

- transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2024r., przewidywany PUM ok. 20,0 tys. m²

Warszawa:

- transakcja zakupu miała miejsce w lipcu 2024r., przewidywany PUM ok. 15,0 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu i wrześniu 2024r., przewidywany PUM ok. 9,8 tys. m²

Gdańsk:

- transakcja zakupu miała miejsce w listopadzie 2024r., przewidywany PUM ok. 1,8 tys. m²

Łączna cena transakcyjna netto tytułem zapłaty za zakupy gruntów wyniosła w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. **335,7 mln zł**. Spółka wstępnie szacuje, że na nabytych w trakcie całego 2024 r. gruntach zrealizuje w kolejnych okresach projekty deweloperskie o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej **205 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 2024 r. następujące zlecenia:

| Nr Zlecenia | Przedmiot Zlecenia | Data Zlecenia | Data zakończenia Zlecenia |
|--------------------|---|----------------------|----------------------------------|
| 1/2024 | Realizacja projektu Warszawska 58A Warszawa | 22-02-2024 | 30-09-2026 |
| 2/2024 | Realizacja projektu Osiedle Poematu III Warszawa | 15-05-2024 | 30-09-2026 |

| | | | |
|--------|--|------------|------------|
| 3/2024 | Realizacja projektu Przewóz 42 II Kraków | 08-07-2024 | 30-09-2026 |
| 4/2024 | Realizacja projektu Nowy Targówek VI Warszawa | 23-08-2024 | 31-10-2026 |
| 5/2024 | Realizacja projektu Akacyjowa Wita Kraków | 18-09-2024 | 31-12-2026 |
| 6/2024 | Realizacja projektu Zakątek Harmonia III Warszawa | 10-10-2024 | 31-03-2027 |
| 7/2024 | Realizacja projektu Zakątek Harmonia Pawilon - Warszawa | 10-10-2024 | 31-03-2027 |

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

W ramach umowy o współpracy w zakresie generalnego wykonawstwa zawartego ze spółką Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o., w dniu 16.02.2022r. zawarto umowę na realizację projektu Apartamenty Ostródzka II, inwestycja została zakończona a w dniu 16.02.2024r. a w dniu 06.05.2024r. uzyskano PnU.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zawarte w trakcie 2024 r. miały charakter rynkowy.

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawiony został w Nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.

Emisje Obligacji:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku ATAL S.A. nie emitowała obligacji.

W 2024 roku zostały wykupione następujące obligacje:

- w dniu 26.02.2024 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje serii AT o łącznej wartości nominalnej 92,7 mln zł, objęte przez Juroszek Holding Sp. z o.o.
- w dniu 14.05.2024 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje serii AZ (PLATAL000202) o łącznej wartości nominalnej 70 mln zł, które były notowane na rynku Catalyst.

Łączna kwota wykupionych w 2024 roku obligacji wyniosła 162,7 mln zł.

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 27.05.2024r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 31.05.2025r.;
- Aneks z dnia 27.05.2024r. zawarty z Atal Construction Sp. z o.o. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 31.05.2025r. oraz obniżający kwotę kredytu do 10 mln zł.

mBank S.A.:

- Umowa o kredyt obrotowy z dnia 22.05.2024r. w kwocie 100 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 30.05.2025 r.;
- Aneks z dnia 02.07.2024r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 18.07.2025r.;

ING Bank Śląski S.A.:

- Aneks z dnia 17.12.2024r. 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 17.12.2025 r.
- Aneks z dnia 11.12.2024r. zawarty z ATAL S.A. przedłużający limit Umowy Wieloproduktowej w kwocie 47 mln zł z przeznaczeniem na kredyt w rachunku bankowym z sublimitem w kwocie 34 mln zł, z terminem spłaty do 12.12.2025r., oraz przedłużający sublimit na gwarancje bankowe do kwoty 15 mln zł wystawiane do dnia 11.12.2027r. z terminem ważności do 11.12.2025r.
- Umowa odwrotnego wykupu wierzytelności (Finansowanie Dostawców) z dnia 28.03.2024r. zawarta z ATAL S.A. z limitem na dostawców w wysokości 5 mln zł. Na podstawie Umowy Bank będzie finansował dostawców w Okresie Dostępności (do 15.01.2025r.) z tytułu wierzytelności przysługujących wobec ATAL S.A. Po okresie dostępności odnowiono wspólny limit (do 16.01.2026r.) dla dostawców ATAL S.A. i ATAL Construction Sp. z o.o.

Bank Millenium S.A.:

- Umowa o kredyt rewolwingowy z dnia 30.10.2024r. w kwocie 15 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 29.10.2025 r.;

Alior Bank S.A.:

- Umowa Współpracy Wstąpienie w Prawa Wierzycieli (Faktoring Odwrotny finansujący Dostawców) z dnia 29.04.2024r. zawarta z ATAL S.A. z limitem w kwocie 5 mln zł. Ostateczny termin spłaty: 28.04.2025 r

Ponadto w 2024 roku ATAL S.A. spłaciła całkowicie następujące kredyty:

- 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 01.10.2024 r. wygasła umowa kredytu rewolwingowego zaciągniętego w Banku Millenium S.A. na finansowanie bieżącej działalności.

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W 2024 roku w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. nie udzielono pożyczek podmiotom zewnętrznym.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku ATAL S.A. zaciągnęła następujące pożyczki:

- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 16.12.2024 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: 15.12.2026r.

W 2024 roku ATAL S.A. nie dokonywała spłat pożyczek.

W 2024 roku ATAL S.A. nie udzieliła nowych pożyczek podmiotom wchodzącym w skład jej Grupy.

Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2024 roku ATAL S.A. nie udzielała poręczeń innym podmiotom.

Zobowiązania warunkowe

- W dniu 15.03.2024r. wykreślona została hipoteka umowna w kwocie 6,62 mln zł (wraz z późniejszymi aneksami) na nieruchomości stanowiącej własność Spółki oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia niniejszej nieruchomości jako zabezpieczenie zobowiązań STS S.A. z siedzibą w Katowicach, która to Spółka nie jest spółką zależną.
- 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 2024 r. ATAL S.A. nie udzielała gwarancji, spółka zleciła natomiast wystawienie następujących gwarancji bankowych:

- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy z dnia 28.03.2024r. w kwocie 5.270,0 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. z terminem ważności do 31.03.2027r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe;
- Gwarancja bankowa zabezpieczająca płatność z tytułu czynszu z dnia 07.05.2024r. w kwocie 53,3 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. z terminem ważności do 30.11.2026r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe.
- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy z dnia 16.07.2024r. w kwocie 1.945,8 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. z terminem ważności do 30.04.2025r. 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 2024 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w 2024 r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie uzyskała wpływów z emisji papierów wartościowych w 2024r.

Prognozy finansowe

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie informowała o prognozach finansowych na rok 2025 i lata następne, z wyjątkiem niżej opisanych prognoz dotyczących Szacunkowej wartości zobowiązań finansowych Emitenta oraz Szacunkowej struktury finansowania Emitenta, wynikających z art. 35 ustawy z dnia 15.01.2025r. o obligacjach.

Poniższe tabele prezentują zestawienie prognoz finansowych opublikowanych na stronie internetowej <https://ri.atal.pl/obligacje-2/> oraz rzeczywiste wartości wynikające ze Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku.

Wartość zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

| | 31.12.2024 - prognoza | | 31.12.2024 – wykonanie | |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Wartość | Udział w sumie pasywów | Wartość | Udział w sumie pasywów |
| Wartość zobowiązań finansowych | 842.700 tys. PLN | 21,8% | 932.286 tys. PLN | 24,5% |

Struktura finansowania Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

| | 31.12.2024 - prognoza | | 31.12.2024 - wykonanie | |
|--|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Rodzaj zobowiązań finansowych | Wartość | Udział w sumie pasywów | Wartość | Udział w sumie pasywów |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek | 305.000 tys. PLN | 7,9% | 575.986 tys. PLN | 15,2% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 5.000 tys. PLN | 0,1% | 10.882 tys. PLN | 0,3% |
| Pozostałe zobowiązania finansowe – obligacje | 532.700 tys. PLN | 13,8% | 343.418 tys. PLN | 9,0% |

Wartość zobowiązań finansowych wg stanu na dzień 31.12.2024 roku jest nieznacznie wyższa od prognozowanej. Związane jest to z faktem, iż Grupa w 2024 roku uruchomiła znacznie większą liczbę przedsięwzięć deweloperskich oraz była nadal bardzo aktywna na rynku zakupu gruntów. Wiązało się to z koniecznością zwiększenia finansowania

zewnętrznego. Zmianie uległa również struktura zobowiązań, zwiększył się udział pożyczek od głównego akcjonariusza, kosztem emisji nowych obligacji.

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, 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 2024r.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

| Dane w tys. zł | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Zmiana |
|------------------------------|------------|------------|--------|
| Przychody ze sprzedaży | 1 486 898 | 1 500 486 | -1% |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 386 337 | 448 622 | -14% |
| Koszty sprzedaży | 22 407 | 18 529 | 21% |
| Koszty ogólnego zarządu | 35 961 | 27 451 | 31% |
| Zysk operacyjny | 331 116 | 401 616 | -18% |
| EBIT*/przychody ze sprzedaży | 22% | 27% | -5 pp |
| Zysk netto | 295 567 | 341 336 | -13% |

* EBIT = zysk z działalności operacyjnej

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. wygenerowała niemal całość przychodów ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej. W 2024 roku odnotowano minimalnie 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 346 lokali. Wprawdzie w stosunku do roku poprzedniego Grupa przekazała klientom o 12% mniej mieszkań w ujęciu ilościowym i o 8% mniej pod względem wydanej powierzchni użytkowej lokali, jednakże przekazywane były lokale o wyższej wartości niż w roku poprzednim. Jednostkowa wartość przekazywanych mieszkań była wyższa niż we wcześniejszych latach. W konsekwencji tego Grupa odnotowała w 2024 r. poziom przychodów jedynie o 1% niższy w porównaniu do poziomu przychodów wygenerowanych w 2023 roku.

W przychodach ze sprzedaży w 2024 r. rozpoznano 2 460 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 147 tys. m². Największą liczbę lokali wydano finalnym nabywcom w Gdańsku i Katowicach.

| Wskaźniki rentowności | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Zmiana |
|---|------------|------------|---------|
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego | | | |
| <u>Zysk na działalności operacyjnej</u> przychody ze sprzedaży | 22,3% | 26,8% | -4,5 pp |

Wskaźnik marży zysku netto

| | | | |
|---|-------|-------|---------|
| $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 19,9% | 22,7% | -2,8 pp |
| <hr/> | | | |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA) | | | |
| $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$ | 7,8% | 9,6% | -1,8 pp |
| <hr/> | | | |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) | | | |
| $\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$ | 17,0% | 20,1% | -3,1 pp |

Pomimo spadku poziomu wskaźników marży zysku operacyjnego, jak również marży zysku netto w stosunku do roku ubiegłego, zauważyć należy że poziomy rentowności są na nadal na wysokim poziomie. Spadek rentowności był wynikiem specyfiki wydawanych w 2024r. lokali mieszkalnych i usługowych, które charakteryzowały się niższą rentownością niż w latach poprzednich. Należy również zauważyć, iż w porównywanym 2023 roku spółka osiągnęła rekordowe w swojej historii poziomy wskaźników rentowności.

Mając na uwadze wzrastający w 2024r. poziom aktywów, głównie obrotowych, oraz nieco niższy poziom wygenerowanego zysku, poziomy wskaźników zwrotu z aktywów (ROA) oraz zwrotu z kapitału własnego (ROE) odnotowały niższe poziomy niż w roku poprzednim.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – aktywa

| Dane w tys. zł | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Zmiana |
|--|------------------|------------------|--------|
| Aktywa ogółem | 3 799 642 | 3 539 701 | 7% |
| Aktywa trwałe | 194 820 | 188 335 | 3% |
| Aktywa obrotowe w tym: | 3 604 822 | 3 351 366 | 8% |
| Zapasy | 3 384 386 | 2 668 162 | 27% |
| Należności z tytułu dostaw, robót i usług | 93 346 | 63 136 | 48% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe | 127 090 | 620 068 | -80% |
| - w tym środki na rachunkach powierniczych | 104 085 | 143 242 | -27% |

W 2024 roku kolejny rok z rzędu nastąpił wzrost poziomu aktywów obrotowych. Grupa realizuje strategię organicznego wzrostu działalności, co przekłada się na zrównoważony wzrost pozycji bilansowych. Należy jednak zwrócić uwagę, iż Grupa w 2024 roku uruchomiła znacznie większą liczbę przedsięwzięć deweloperskich oraz była nadal bardzo aktywna na rynku zakupu gruntów. Na koniec 2024 roku poziom zapasów, przede wszystkim produkcji w toku, wzrósł znacznie w porównaniu do roku poprzedniego. W związku ze wzrostem liczby realizowanych przedsięwzięć deweloperskich angażujących środki finansowe, znacznie obniżył się poziom dostępnych środków pieniężnych.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – pasywa

| Dane w tys. zł | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Zmiana |
|------------------------------|------------------|------------------|--------|
| Kapitał własny | 1 739 067 | 1 698 903 | 2% |
| Kapitał podstawowy | 216 073 | 216 073 | 0% |
| Zobowiązania ogółem | 2 060 575 | 1 840 798 | 12% |
| Zobowiązania długoterminowe | 821 143 | 986 920 | -17% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 1 239 432 | 853 878 | 45% |

Wzrost kapitałów własnych na dzień 31.12.2024r. związany jest z przeznaczeniem na kapitał zapasowy kwoty 82,5 mln zł. z zysku netto wygenerowanego w 2023 roku.

Zobowiązaniami w postaci wyemitowanych obligacji, posiadanymi pożyczkami od głównego akcjonariusza oraz w mniejszym stopniu zaciągniętymi kredytami bankowymi, finansowana była część realizowanych projektów deweloperskich. Nastąpiło przeniesienie pomiędzy zobowiązaniami długoterminowymi a krótkoterminowymi ze względu na termin spłaty, spółka zaciągała nowe zobowiązania finansujące nowe projekty.

Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

| Dane w tys. zł | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------|------------|------------|
| Aktywa ogółem | 3 799 642 | 3 539 701 |
| Aktywa trwałe | 194 820 | 188 335 |
| Kapitał własny | 1 739 067 | 1 698 903 |
| Zobowiązania ogółem | 2 060 575 | 1 840 798 |
| Zobowiązania długoterminowe | 821 143 | 986 920 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 1 239 432 | 853 878 |

Kapitał własny na dzień 31.12.2024r. finansował w całości aktywa trwałe oraz część aktywów obrotowych Grupy. Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od większościowego akcjonariusza w kwocie 400 mln zł oraz pozostałe zobowiązania finansowe, w tym obligacje w kwocie 340 mln zł, pozwalają na finansowanie realizacji części prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich. W zobowiązaniach finansowych nieco mniejszy udział miały zobowiązania z tytułu kredytów o łącznej wartości 166 mln zł. Wzrost aktywów został sfinansowany zobowiązaniami, głównie kredytowymi.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2024 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, wyemitowane w latach poprzednich obligacje oraz środki z kredytów bankowych.

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 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------|--------------|
| Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym | | |
| <u>kapitał własny</u> aktywa ogółem | 46% | 48% |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego | | |
| <u>Zobowiązania ogółem</u> kapitał własny | 118% | 108% |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | | |
| <u>Zobowiązania ogółem</u> aktywa ogółem | 54% | 52% |
| Wskaźnik zadłużenia netto Grupy* | 0,16 | -0,09 |

* 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., Juroszek Holding Sp. z o.o. oraz Fundacji Zbigniewa Juroszka FR, 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 poczyniony od 2019r.).

Wskaźniki zadłużenia na koniec 2024 roku nieznacznie pogorszyły się w stosunku do poziomów z ubiegłego roku. Związane jest to w głównej mierze ze wzrostem poziomu aktywów obrotowych – zapasów, oraz koniecznością zwiększenia finansowania zewnętrznego niezbędnego do realizacji podwyższonej liczby realizowanych przedsięwzięć deweloperskich.

Wskaźnik zadłużenia netto Grupy, zgodnie z definicją określoną w Warunkach Emisji Obligacji kształtuje się na poziomie wyższym niż na koniec 2023 roku. Istotny wpływ na wzrost wskaźnika miało zwiększenie finansowania zewnętrznego oraz niższy poziom środków pieniężnych, co jest związane z finansowaniem podwyższonej liczby realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Wartość powyższego wskaźnika uwzględnia wyłączenia zadłużenia wobec głównego Akcjonariusza i podmioty przez Niego kontrolowane (Juroszek Holding Sp. z o.o. i Fundacja Zbigniewa Juroszka FR). Łączna wartość pożyczek udzielonych przez Akcjonariusza wyniosła 400 mln zł według stanu na dzień 31.12.2024r. 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 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------|------------|
| Wskaźnik bieżący | 2,91 | 3,92 |
| <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Wskaźnik szybki | 0,18 | 0,80 |
| <u>Aktywa obrotowe - zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe | | |

Poziom wskaźnika płynności bieżącej Grupy ATAL na dzień 31.12.2024 r. uległ co prawda spadkowi w stosunku do 2023 roku, lecz utrzymuje się na wysokim i bezpiecznym poziomie. Wskaźnik płynności szybki kształtuje się na poziomie niższym od ogólnie oczekiwanego, lecz jego poziom jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej. Wartość tego wskaźnika 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:

Na dzień 31.12.2024 roku Grupa nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) innych postępowań dotyczących zobowiązań ani wiarygodności Grupy, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych

Pozostałe informacje dodatkowe:

W 2024 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 2024 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 2024 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

Rok 2024 był okresem ożywienia gospodarczego po słabym dla gospodarki 2023 roku, w którym PKB w ujęciu rocznym wrosło zaledwie 0,1%. Według wstępnych szacunków GUS produkt krajowy brutto zwiększył się w 2024 roku o 2,9%. Wyższe roczne tempo wzrostu PKB było związane głównie z ożywieniem się popytu konsumpcyjnego, zarówno publicznego, jak i prywatnego. Jednakże konsumpcja prywatna (wzrost ok. 3%) była niższa niż wzrost realnych dochodów gospodarstw domowych (wzrost o 7%), co wynikało z potrzeby odbudowania oszczędności. Gorzej sytuacja wyglądała natomiast w inwestycjach w przypadku których wzrost był niewielki i wyniósł 1,3%. Jest to związane w głównej mierze z cyklicznością udostępniania środków unijnych (wygaśnięcie wydatkowania środków w ramach Perspektywy Finansowej UE na lata 2024-2020 oraz wczesny etap realizacji środków na lata 2021-2027) oraz opóźnieniami w wydatkowaniu środków z KPO.

W 2025 roku przewiduje się dalszy wzrost poziomu PKB. Wzrost będzie w mniejszym stopniu determinowany przyspieszeniem konsumpcji prywatnej a w większej mierze wzrostem poziomu inwestycji. Przyspieszenie inwestycyjne będzie związane z mocniejszym impulsem dotyczącym wykorzystania środków z KPO oraz nowej perspektywy budżetowej UE. Szacuje się że w 2025 roku wzrost PKB może oscylować około 4% r/r.

W pierwszym półroczu 2024 roku inflacja kontynuowała trend malejący zapoczątkowany w 2023 roku i osiągnęła swój najniższy poziom w marcu (2,0% r/r). Od tego czasu można było zaobserwować odbicie poziomu inflacji, który wyniósł 2,6% w czerwcu, oraz nieznacznie poniżej 5% na koniec 2024 roku. Średnioroczny poziom inflacji w 2024 roku wyniósł 3,6%.

Poziom inflacji w 2024 roku był mocno uzależniony od czynników regulowanych, takich jak przywrócenie podatku VAT na żywność oraz zmiana poziomu cen związanych z wygaszaniem tarcz energetycznych.

W 2025 roku nie zakłada się powrotu wskaźnika do celu inflacyjnego NBP, możliwy jest nawet nieznaczny wzrost poziomu inflacji związanej z planowanymi czynnikami inflacyjnymi takimi jak: podwyżka taryf dystrybucyjnych dla gazu, powrót opłaty mocowej za energię elektryczną, zniesienie maksymalnej ceny za energię elektryczną, podwyższenia akcyzy na wyroby tytoniowe.

W całym 2024 roku stopy procentowe pozostawały bez zmian, stopa referencyjna NBP na koniec 2024 roku wynosiła 5,75%. Ostatnie obniżki stóp procentowych miały miejsce we wrześniu i październiku 2023 roku. Łącznie stopy procentowe zostały wówczas obniżone o 100 pkt bazowych.

Mając na uwadze prognozy dotyczące poziomu inflacji, która zgodnie z szacunkami w 2025 roku nie osiągnie celu inflacyjnego NBP oraz „jastrzębią” retorykę Prezesa NBP, nie należy spodziewać się znacznej obniżki stóp

procentowych w 2025 roku. Przy założeniu pozytywnych czynników makroekonomicznych, zakłada się że stopy procentowe mogłyby zostać obniżone maksymalnie o 100 pb, ale obniżki należałoby się spodziewać dopiero w drugiej połowie 2025 roku.

Stopa bezrobocia na koniec 2024 roku wyniosła 5,1% czyli osiągnęła taki sam poziom jak na koniec 2023 roku. Pomimo spadku zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw, biorąc pod uwagę tendencje demograficzne, stopa bezrobocia pozostaje na historycznie niskim poziomie, jednym z najniższych spośród krajów Unii Europejskiej. Należy zauważyć, że coraz ważniejszym elementem wsparcia dla rynku pracy pozostają cudzoziemcy, których udział w rynku wzrasta.

Prognozuje się że poziom bezrobocia w kolejnym roku będzie się utrzymywał na niskim około 5-procentowym poziomie.

Popyt na mieszkania, a sprzedaż mieszkań

Rynek pierwotny pod koniec 2023 i na początku 2024 roku znajdował się pod wpływem silnego impulsu popytowego w postaci rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2%. Zwiększony popyt wraz z ograniczoną ofertą dostępnych mieszkań doprowadził do mocnej wyprzedaży oferty deweloperów. W I kwartale 2024 roku program wsparcia dla nabywców mieszkań był już wygaszany, co spowodowało powrót wolumenów sprzedaży mieszkań do niższych poziomów, które utrzymały się do końca roku.

Do końca 2024 roku rynek oczekiwał na wprowadzenie zapowiedzianego programu rządowego wsparcia nabywców mieszkań, który finalnie nie został zrealizowany. Oprócz niepewności dotyczącej wprowadzenia nowego programu dopłat do kredytów, potencjalni nabywcy mieszkań musieli mierzyć się z wysokim poziomem stóp procentowych, które mocno ograniczały zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców. Doprowadziło to do obniżenia sprzedaży nowych mieszkań, ustabilizowania się cen oraz odbudowy oferty deweloperów.

Dostępność kredytów hipotecznych

Akcja kredytowa w I kwartale 2024 roku była wciąż pod wpływem złożonych w 2023 roku wniosków w ramach programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Zgodnie z raportem NBP liczba udzielonych kredytów hipotecznych w II kwartale spadła o około 30% w porównaniu do I kwartału. Po wyczerpaniu się programu rynek kredytów hipotecznych znalazł się w fazie wyczekiwania na decyzje odnośnie ewentualnego nowego rządowego wsparcia nabywców mieszkań. Potencjalni nabywcy nie podejmowali ostatecznych decyzji o zakupie mieszkań z uwagi na potencjalne możliwość uzyskania dopłat do odsetek w przypadku startu nowego programu, który finalnie do końca 2024 roku nie został wprowadzony. Istotnym czynnikiem wpływającym na obniżony poziom zdolności kredytowej są utrzymujące się na podwyższonym poziomie stopy procentowe, które nie uległy obniżeniu w całym 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 11,3 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 2024 roku, przeznaczając na zakupy nowych gruntów 335,7 mln zł. Szacunkowo pozwoli to na realizację projektów deweloperskich o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej 205 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. Zwłaszcza w kontekście różnych scenariuszy zakończenia wojny proponowanych przez Stany Zjednoczone i kraje europejskie.

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 8 największych rynkach mieszkaniowych: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Aglomeracji Śląskiej oraz w Poznaniu i Trójmieście a także w Szczecinie.

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 ośmiu największych miastach w Polsce.

W całym 2025r. Grupa Kapitałowa planuje zakończyć i oddać do użytkowania 16 projektów, które łącznie obejmą budowę 3 193 mieszkań (ok. 182 tys. m² PUM), w tym:

- 2 projekty na 282 mieszkania w Krakowie,
- 2 projekty na 239 mieszkań w Warszawie,
- 4 projekty na 652 mieszkania we Wrocławiu,

- 2 projekty na 248 mieszkań w Trójmieście,
- 3 projekty na 844 mieszkań w Aglomeracji Śląskiej,
- 2 projekty na 416 mieszkań w Łodzi,
- 1 projekt na 512 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 2025-2028 ok. 93 przedsięwzięcia na ponad 1,2 mln m² 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 14 stycznia 2025 roku Spółka zaciągnęła pożyczkę do maksymalnej kwoty limitu 100 mln PLN od jednostki dominującej Juroszek Holding Sp. z o.o., stopa procentowa: WIBOR 3M + marża w wysokości 2,0 pp; ostateczny termin wykorzystania, jak i również spłaty: 13.01.2027r. Do dnia publikacji raportu, Spółka uruchomiła dwie transze w łącznej wysokości 50 mln zł.
- ATAL S.A. po dniu bilansowym zakupiła grunty przeznaczone na planowane projekty deweloperskie za cenę transakcyjną 28,1 mln zł netto oraz grunt wraz z poniesionymi już nakładami na rozpoczęte przedsięwzięcie za kwotę 23,3 mln zł.
- W dniu 17.02.2025 roku ATAL S.A. wyemitowała obligacje na okaziciela serii BC o łącznej wartości nominalnej 130 mln zł. Termin wykupu to 17.02.2027r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,40 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.
- W dniu 08.01.2025r. ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniu 03.01.2025r. 163.264 sztuk akcji ATAL S.A.
- W dniu 14.02.2025r. ATAL S.A. otrzymała zawiadomienie od Juroszek Holding Sp. z o.o. o nabyciu w dniu 12.02.2025r. 20.000 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. i Fundacja Zbigniewa Juroszka Fundacja Rodzinna* | 33 156 852 | 76,73% | 34 656 852 | 77,51% |
| Fundusze Zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A. | 3 708 523 | 8,58% | 3 708 523 | 8,29% |
| Pozostali akcjonariusze | 6 349 235 | 14,69% | 6 349 235 | 14,20% |
| 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. i Fundacja Zbigniewa Juroszka FR w której fundatorem jest Pan Zbigniew Juroszek*

11. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zasady ładu korporacyjnego, stosowane w 2024 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, za wyjątkiem zapewnienia różnorodności pod względem płci 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. 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 czynności 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 powiązaniem 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 powiązaniem nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenia

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. - 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 tożsamych zasadach 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. 2024, poz. 18 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 bezwzględną 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 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATAL S.A. odbyło się w dniu 20 czerwca 2024 r. w Katowicach. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane zostało w sposób formalny poprzez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej ATAL S.A. w dniu 23 maja 2024 r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 11/2024 z dnia 23 maja 2024 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 20 czerwca 2024r. 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 2023.
7. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2023 roku obejmującego sprawozdanie finansowe z działalności ATAL S.A.
8. Rozpatrzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2023.
9. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2023.
10. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2023.
11. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2023 roku obejmującego sprawozdanie finansowe z działalności ATAL S.A.
12. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2023.
13. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2023.
14. Podjęcie uchwały w przedmiocie zaopiniowania „Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej ATAL S.A. w roku obrotowym 2023”.
15. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2023.
16. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2023.
17. Podjęcie uchwały w przedmiocie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej nowej kadencji.
18. Podjęcie uchwały w przedmiocie powołania członków Rady Nadzorczej na nową kadencję.
19. Zamknięcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2024 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 2024 roku do dnia 30 czerwca 2024 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.

W dniu 20.06.2024 r. Pani Angelika Kliś złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 30.06.2024 r. Od dnia 01.07.2024 r. Zarząd ATAL S.A. funkcjonuje w składzie czteroosobowym. Zagadnienia związane ze sprzedażą, marketingiem oraz PR podlegają obecnie Prezesowi Zarządu.

Po dniu 31.12.2024r. 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 2024 roku do dnia 20 czerwca 2024 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

W dniu 20.06.2024 r. Walne Zgromadzenie ATAL S.A. podjęło uchwałę o powołaniu na nową kadencję pięcioosobowej Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza nowej kadencji działa w składzie:

- Mateusz Juroszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Fijak – 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 20 marca 2024 r. oceny przedłożonych przez Zarząd dokumentów, tj. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2023 roku obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A., sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2023, skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej ATAL S.A. za rok 2023.

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 20 maja 2024 r. Rada Nadzorcza złożyła i przyjęła sprawozdanie ze swojej działalności w 2023r., zawierające oceny określone w rekomendacji „Dobrych praktyk spółek notowanych na GPW 2021”. Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała również wniosek Zarządu dotyczący przeznaczenia zysku netto za 2023r.

Po dniu 31.12.2024 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 2024 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 2024r. do dnia 31 grudnia 2024r. 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 31.12.2024 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 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 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 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 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku Komitet Audytu odbył posiedzenia w dniach: 19 marca 2024 r., 20 maja 2024r., 5 lipca 2024 r., 4 września 2024 r. oraz 4 grudnia 2024 r.

W ramach powierzonych zadań Komitet Audytu Rady Nadzorczej między innymi przyjął „Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. w roku 2023” 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 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 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 oraz w zakresie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach.

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 01.01.2024 r. do 21.12.2024 r. w Spółce obowiązywała Polityka wynagrodzeń przyjęta uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ATAL S.A. z dnia 19.12.2023r.

Zgodnie z założeniami Polityki wynagrodzeń obowiązującej w 2024 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 2024 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 01.01.2024r. do 31.12.2024r. 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 19.12.2023 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 2024 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 2024 r. przedstawiał się następująco:

Właścicielem 32.322.359 akcji ATAL S.A. (w tym 1.500.000 akcji uprzywilejowanych serii A) był na dn. 31.12.2024r. Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Właścicielem 651.229 akcji była na dn. 31.12.2024r. Fundacja Zbigniewa Juroszka Fundacja Rodzinna której fundatorem jest Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Pan Mateusz Juroszek Przewodniczący Rady Nadzorczej posiadał na dzień 31.12.2024r. poprzez MJ Foundation Fundacja Rodzinna 255.015 akcji Spółki serii E oraz 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

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.

Pani Angelika Kliś złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Zarządu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2024 roku, w związku z czym utraciła uprawnienie do otrzymania akcji premiovych.

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 31.12.2024r. zasiadało 3 mężczyzn i 1 kobieta. Skład Zarządu jest zróżnicowany pod względem 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 administracji.

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 (dawniej: Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa) 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 zakończony dnia 31 grudnia 2023r., 31 grudnia 2024r. oraz 31 grudnia 2025r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Dotychczas świadczone usługi na rzecz Spółki przez Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. obejmowały badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego za rok 2017 i 2018, 2019, 2020, 2021 i 2022 a także przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego za I półrocze 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 i 2022 roku. Ponadto Spółka korzystała z usług Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu (nr KIBR 3654) w zakresie badania sprawozdań jednostkowych i skonsolidowanych Spółki za lata od roku 2014 do 2016, a także przeglądu śródrocznego jednostkowych sprawozdań finansowych i skonsolidowanych Spółki w poszczególnych latach od roku 2014 do 2016.

Możliwość przedłużenia współpracy z Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. k. na kolejne lata, zaistniała w związku uchynieniem przez art. 49 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 11.05.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, na skutek której to zmiany okres rotacji firm audytorskich w przypadku ustawowych badań sprawozdań finansowych został poddany bezpośrednio regulacji art. 17 ust. 1 akapit 2 rozporządzenia UE nr 537/2014. Tym samym 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.

Wynagrodzenie Audytora za wyżej wymienione badania i przeglądy wyniosło:

| | Rok obrotowy kończący się 31.12.2024r. | Rok obrotowy kończący się 31.12.2023r. |
|---|---|---|
| Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 110,0 tys. zł | 60,0 tys. zł |
| Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego | 75,0 tys. zł | 75,0 tys. zł |
| Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 78,0 tys. zł | 45,5 tys. zł |
| Przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego | 51,0 tys. zł | 51,0 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 2024 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 11,3 tys. mieszkań. Spółka posiada duży, zdywersyfikowany, obejmujący największe aglomeracje bank ziemi, składający się z działek kupionych po atrakcyjnych cenach.

Tylko w 2024r. rozpoczęto 27 nowych inwestycji z 5 141 lokalami. Zdaniem Zarządu popyt na mieszkania w 2025r. i kolejnych będzie kształtował się na podwyższonym poziomie, ze względu na strukturalne braki mieszkań oraz duże potrzeby mieszkaniowe Polaków, a także spodziewane w przyszłości obniżki stóp procentowych, które podwyższą zdolność kredytową nabywców.

W ocenie Zarządu rezultaty działalności Grupy ATAL S.A. w 2024 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 2024 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 2024 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2024 roku, obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 19 marca 2025 roku.

Sporządzono w Cieszynie, dnia 19 marca 2025 r.

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