



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A.

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku
obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A.



Ogólnopolski
Deweloper

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 2025 R.	6
4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI	10
5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W 2025 ROKU	11
6. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ (opis danych skonsolidowanych)	18
7. INFORMACJE DODATKOWE.....	22
8. CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	23
9. PERSPEKTYWY DALSZEJ DZIAŁALNOŚCI ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A.	25
10. INNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ ATAL S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU OKRESU OBROTOWEGO DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	26
11. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO.....	26
12. UPRAWNIENIA KONTROLNE.....	31
13. OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI	31
14. WALNE ZGROMADZENIE	32
15. ZASADY ZMIANY STATUTU	34
16. ZARZĄD.....	34
17. RADA NADZORCZA	36
18. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ RADY NADZORCZEJ ATAL S.A.	39
19. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI STOSOWANA W ODNIESIENIU DO WŁADZ SPÓŁKI ORAZ JEJ KLUCZOWYCH MENEDŻERÓW.....	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 2025 ROKU	44

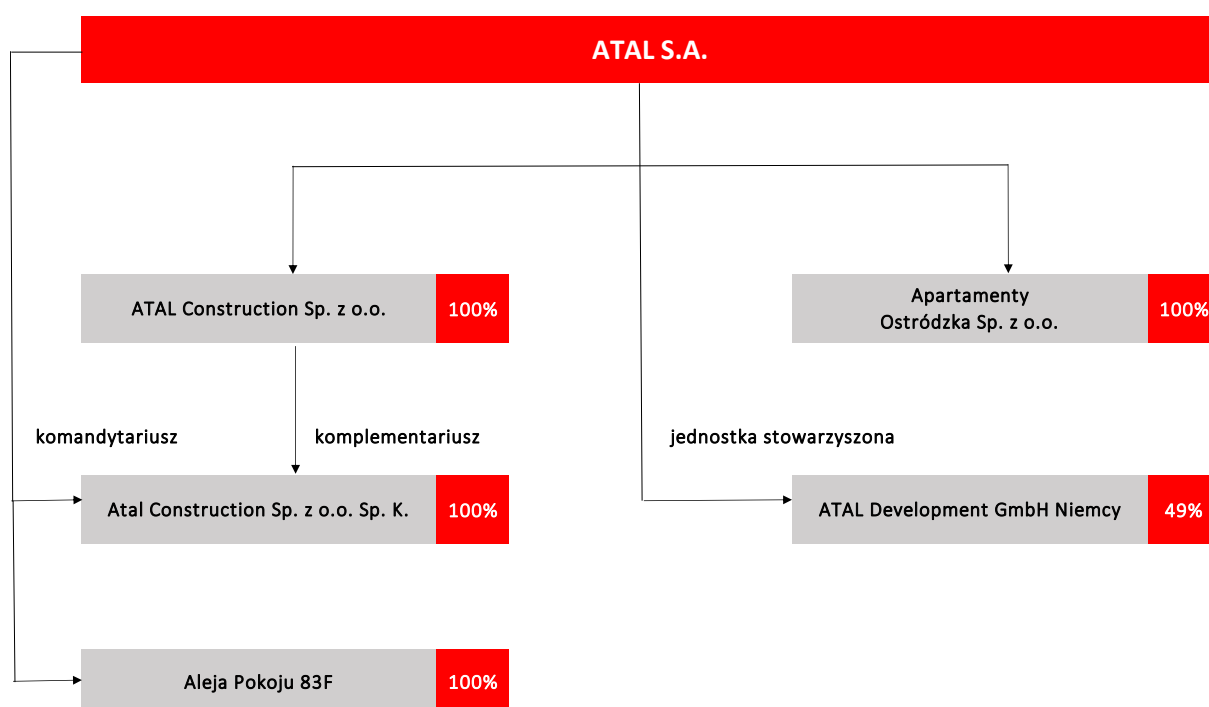
1. WPROWADZENIE

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 2025 r. prezentuje poniższy schemat:



Kapitał zakładowy i struktura akcjonariatu

Kapitał zakładowy ATAL S.A. na dzień 31.12.2025 r. wynosił 216.302.750,00 zł i dzielił się na 43.260.550 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,

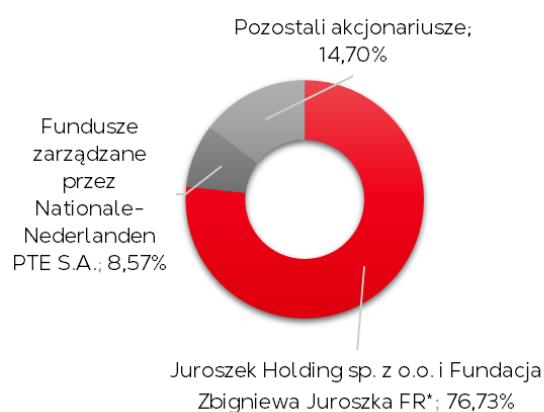
- 4.500.000 akcji na okaziciela serii F,
- 45.940 akcji na okaziciela serii G.

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2025 r. przedstawiała się następująco:

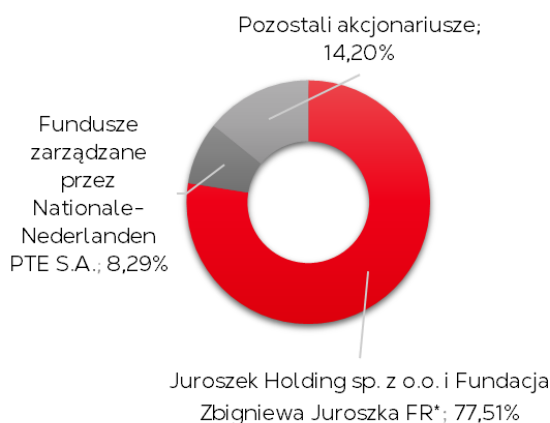
Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale (%)	Liczba głosów	Udział w głosach na WZA (%)
Juroszek Holding Sp. z o.o. i Fundacja Zbigniewa Juroszka Fundacja Rodzinna*	33 193 852	76,73%	34 693 852	77,51%
Fundusze Zarządzane przez Nationale-Nederlanden PTE S.A.	3 708 523	8,57%	3 708 523	8,29%
Pozostali akcjonariusze	6 358 175	14,70%	6 358 175	14,20%
Ogółem:	43 260 550	100%	44 760 550	100%

*Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, założyciel i Prezes ATAL S.A. oraz Fundacja Zbigniewa Juroszka FR której fundatorem jest Pan 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 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 wysokości dywidendy, rekomendowanej 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 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ATAL S.A. z dn. 17.06.2025 r. w przedmiocie: przeznaczenia zysku netto ATAL S.A. za rok 2024 przeznaczono na dywidendę kwotę 237.933.025,00 zł, tj. 5,50 zł na jedną akcję. Dzień dywidendy ustalono na dzień 15.07.2025 r., dywidendę wypłacono dnia 03.09.2025 r.

Spółka zależna Atal Construction Sp. z o.o. na podstawie Uchwały nr 3 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ATAL Construction Sp. z o.o. z dnia 30.06.2025r. w przedmiocie przeznaczenia zysku netto spółki za rok 2024, wypłaciła w dniu 08.07.2025r. dywidendę dla jedynego Wspólnika - ATAL S.A. w kwocie 4.967.308,03 zł.

Spółka zależna Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. na podstawie Uchwały nr 2 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Apartamenty Ostródzka Sp. z o.o. z dnia 30.06.2025r. w przedmiocie przeznaczenia zysku netto spółki za rok 2024, wypłaciła w dniu 28.07.2025r. dywidendę dla jedynego Wspólnika - ATAL S.A. w kwocie 2.000.000,00 zł.

Zmiany w strukturze kapitału i strukturze spółek zależnych i stowarzyszonych w 2025 r.

W dniu 31.07.2025r. została zarejestrowana spółka Aleja Pokoju 83F Sp. z o.o. Przedmiotem działalności spółki jest zarządzanie nieruchomością o charakterze usługowym zlokalizowaną w Krakowie.

Zatrudnienie w ATAL S.A. i Grupie Kapitałowej w 2025 r.

Na dzień 31.12.2025r. zatrudnienie w podmiocie dominującym ATAL S.A. oraz pozostałych podmiotach w grupie kapitałowej przedstawiało się następująco:

	Zatrudnienie na 31.12.2025r.	Zatrudnienie na 31.12.2024r.
ATAL S.A.	365	357
ATAL Construction Sp. z o.o.	37	35
RAZEM GRUPA	402	392

3. OPIS DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ ATAL S.A. ORAZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ATAL S.A. W 2025 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, 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 oferowanych standardach.

Źródłem dodatkowych przychodów jest wynajem powierzchni magazynowo - biurowych, których właścicielem jest ATAL S.A. W 2025 roku działalność w zakresie najmu powierzchni prowadzona była głównie w trzech lokalizacjach, tj. we Wrocławiu, Cieszynie i Krakowie.

Działalność poszczególnych podmiotów zależnych, powiązanych i stowarzyszonych obejmowała w 2025 roku:

- ATAL S.A. – budowa osiedli mieszkaniowych i sprzedaż mieszkań,
- 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. – zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie „Centro Ursus” w Warszawie na posiadanym 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. – zrealizowała przedsięwzięcie deweloperskie „Apartamenty Ostródzka II” w Warszawie na posiadanym gruncie. Przedsięwzięcie, które było realizowane przy udziale generalnego wykonawcy Atal Construction Sp. z o.o., zostało zakończone w 2024 roku,
- Spółka stowarzyszona ATAL Development GmbH z siedzibą w Republice Federalnej Niemiec zrealizowała budowę przedsięwzięcia ATAL MiKa-Quartier, którego termin zakończenia prac budowlanych nastąpił w IV kwartale 2022r. Od 2025r. realizowany jest kolejny etap przedsięwzięcia deweloperskiego ATAL Mika na posiadanym przez tę Spółkę gruncie,
- Aleja Pokoju 83F Sp. z o.o. - zarządzanie nieruchomością o charakterze usługowym zlokalizowaną w Krakowie.

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

- Cieszyn – 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, 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 2025 r. była sprzedaż mieszkań, która stanowiła ponad 99% wszystkich przychodów. Pozostałe przychody osiągnięto z tytułu wynajmu obiektów komercyjnych i gruntów, na których nie rozpoczęto jeszcze prac deweloperskich.

Przychody wg segmentów operacyjnych w tys. PLN	2025 r.	2024 r.
działalność deweloperska	1 256 535	1 475 380
usługi najmu	10 533	11 518
Działalność ogółem	1 267 068	1 486 898

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	2025 r.		2024 r.		zmiana r/r	
	Liczba LM+LU	Powierzchnia w m ²	Liczba LM+LU	Powierzchnia w m ²	lokale	powierzchnia
Kraków	173	9 707,32	319	17 412,81	-46%	-44%
Warszawa	163	8 464,07	168	10 150,97	-3%	-17%
Wrocław	588	31 771,09	377	28 005,57	56%	13%
Łódź	466	26 826,36	391	22 192,40	19%	21%
Katowice	249	13 783,37	418	25 118,20	-40%	-45%
Gdańsk	205	11 244,07	463	26 785,17	-56%	-58%
Poznań	221	13 078,62	324	17 236,95	-32%	-24%
Razem	2 065	114 874,90	2 460	146 902,07	-16%	-22%

Informacja o zakończonych i oddanych do użytkowania w 2025 r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2025 r. Grupa zakończyła budowę 22 przedsięwzięć mieszkaniowych, z czego otrzymała pozwolenia na użytkowanie 21 projektów deweloperskich, w skład których wchodziło **3 789 lokali**, w tym w następujących Filiach:

w Krakowie – 3 projekty	Liczba LM+LU
Strefa Cegielnia II	134
Aleja Pokoju V Aparthotel	148
Przewóz 42	126
Razem	408

w Łodzi – 2 projekty	Liczba LM+LU
ATAL Aura II	205
Nowe Miasto Polesie IVB	246
Razem	451

*w Katowicach - 4 projekty**Liczba LM+LU*

Ogrody Andersa	114
Olimpijska Bud. A	225
Ogrody Andersa II	223
Olimpijska Bud. C	220
Razem	782

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

Osiedle Poematu II	144
Zakątek Harmonia II	96
Razem	240

*w Trójmieście - 3 projekty**Liczba LM+LU*

Kowale Apollina	60
Niebieski Bursztyn	188
Osiedle Przyjemne I	72
Razem	320

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

Naramowice Odnova	512
Idea Swarzędz	128
Razem	640

*we Wrocławiu - 5 projektów**Liczba LM+LU*

ATAL City Square IV	326
ATAL Strachowicka I	105
Na Opoczyńskiej	90
Krakowska 35 – Aparthotel	131
Żerniki na Novo	296
Razem	948

Informacja o rozpoczętych w 2025 r. przedsięwzięciach deweloperskich

W 2025 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację 13 nowych projektów z **2.022 lokalami**, w tym w poszczególnych Filiach:

*w Aglomeracji Śląskiej – 1 projekt**Liczba LM+LU*

Ogrody Andersa IV	215
-------------------	-----

w Krakowie – 4 projekty**Liczba LM+LU**

Skwer Harmonia II	251
Strefa Cegielnia III	137
Zakole Wisły	134
ATAL Bronowice	188
Razem	710

w Łodzi – 1 projekt**Liczba LM+LU**

Hipoteczna Park II	279
--------------------	-----

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

Niebieski Bursztyn IIa	172
ATAL Jasieny	48
Przystań Sobieszewo	28
Razem	248

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

ATAL Parkowa	262
Zacisze Marcelin IIIa	90
Razem	352

we Wrocławiu – 1 projekt**Liczba LM+LU**

ATAL Grabiszyn	59
----------------	----

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

Skwer Witosa	159
--------------	-----

Informacja o zawartych w 2025 r. umowach deweloperskich i przedwstępnych

W 2025 roku Grupa ATAL S.A. zawarła umowy deweloperskie i przedwstępne, w których zobowiązała się do wybudowania i sprzedania **1 678** lokali, czyli o 390 lokali mniej niż w 2024 roku (2 068 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)	
	2025r.	2024r.
Styczeń	64	288
Luty	84	217
Marzec	195	212
Kwiecień	94	178
Maj	112	190
Czerwiec	177	184
Lipiec	117	64
Sierpień	126	137
Wrzesień	175	153
Październik	123	127
Listopad	132	133
Grudzień	279	185
łącznie	1 678	2 068

W 2025 roku Grupa ATAL podpisała o 19% mniej umów deweloperskich i przedwstępnych niż w roku poprzednim. Na niższy poziom sprzedaży mieszkań w 2025 roku, w szczególności w pierwszym półroczu, decydujący wpływ miał wysoki poziom stóp procentowych, który ograniczał zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców oraz negatywnie wpływał na zakupy inwestycyjne. Wraz z kolejnymi obniżkami stóp procentowych oraz pozytywnymi sygnałami płynącymi z gospodarki, popyt na nowe mieszkania powoli się odbudowywał. W 2025 roku Grupa ATAL z kwartału na kwartał prezentowała wyższy poziom kontraktacji mieszkań.

Aktualnie na rynku można zauważyć stabilizację cen oraz wzrost podaży mieszkań na rynku pierwotnym. Dalsze planowane obniżki stóp procentowych oraz wzmocnienie akcji marketingowych i sprzedażowych powinny zwiększyć poziom sprzedaży mieszkań w 2026 roku.

4. WSPÓŁPRACA Z ODBIORCAMI I DOSTAWCAMI

Odbiorcy

W działalności deweloperskiej docelowymi klientami (odbiorcami) Grupy ATAL S.A. są osoby fizyczne oraz w niewielkiej części podmioty gospodarcze. Działalność deweloperska skoncentrowana jest w 8 największych miastach i aglomeracjach w Polsce oraz ich najbliższych okolicach, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, 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. 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. 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 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 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 2025 ROKU

W 2025 roku Grupa ATAL S.A. zawarła następujące istotne umowy:

Zakupy gruntów w poszczególnych Filiach:

Kraków:

- transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2025r., przewidywany PUM ok. 4,5 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2025r., przewidywany PUM ok. 15,0 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w czerwcu 2025r., przewidywany PUM ok. 9,6 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w październiku 2025r., przewidywany PUM ok. 2,5 tys. m²

Warszawa:

- transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2025r., przewidywany PUM ok. 13,4 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w styczniu 2025r., przewidywany PUM ok. 3,4 tys. m²

Wrocław:

- transakcja zakupu miała miejsce w marcu 2025r., przewidywany PUM ok. 3,3 tys. m²

- transakcja zakupu miała miejsce w kwietniu 2025r., przewidywany PUM ok. 1,2 tys. m²
- transakcja zakupu miała miejsce w sierpniu 2025r., przewidywany PUM ok. 4,5 tys. m²

Gdańsk:

- transakcja zakupu miała miejsce lutym 2025r., przewidywany PUM ok. 8,1 tys. m²

Łączna cena transakcyjna netto tytułem zapłaty za zakupy gruntów wyniosła w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. **124,3 mln zł.** Spółka wstępnie szacuje, że na nabytych w trakcie całego 2025 r. gruntach zrealizuje w kolejnych okresach projekty deweloperskie o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej **65,6 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 2025 r. następujące zlecenia:

Nr Zlecenia	Przedmiot Zlecenia	Data Zlecenia	Data zakończenia Zlecenia
1/2025	Realizacja projektu Skwer Harmonia II Warszawa	20-01-2025	30-06-2027
2/2025	Realizacja projektu Strefa Cegielnia III Kraków	24-03-2025	30-06-2027
3/2025	Realizacja projektu Zakole Wisły Kraków - rozbiórka	28-05-2025	31-07-2025
4/2025	Realizacja projektu ATAL Bronowice Kraków	21-07-2025	30-07-2027
5/2025	Realizacja projektu Zakole Wisły Kraków	25-08-2025	30-09-2027
6/2025	Realizacja projektu Skwer Witosa Warszawa (Piastów)	17-11-2025	30-04-2028

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawarte w trakcie 2025 r. miały charakter rynkowy.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w Nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.

Emisje Obligacji:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku ATAL S.A. wyemitowała następujące serie obligacji:

- emisja obligacji na okaziciela serii BC z dnia 17.02.2025 r. o łącznej wartości nominalnej 130 mln zł, termin wykupu 17.02.2027r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,40 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.
- emisja obligacji na okaziciela serii BD z dnia 14.10.2025 r. o łącznej wartości nominalnej 200 mln zł, termin wykupu 13.10.2028r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 2,0 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.
- emisja obligacji na okaziciela serii BE z dnia 19.12.2025 r. o łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, termin wykupu 19.06.2028r., oprocentowanie WIBOR 6M plus marża 1,9 pp pa, bez zabezpieczeń. Obligacje wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW S.A.

W 2025 roku zostały wykupione następujące obligacje:

- w dniu 15.05.2025 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje serii BA (PLATAL000210) o łącznej wartości nominalnej 80 mln zł, które były notowane na rynku Catalyst.
- w dniu 27.10.2025 r. ATAL S.A. wykupiła obligacje serii BB (PLATAL000236) o łącznej wartości nominalnej 260 mln zł, które były notowane na rynku Catalyst.

Kredyty bankowe – nowe uruchomienia:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku w Grupie ATAL S.A. zawarto następujące nowe umowy kredytowe i aneksy przedłużające, bądź zmieniające dotychczas istniejące kredyty/limity kredytowe:

PKO Bank Polski S.A.:

- Aneks z dnia 30.05.2025r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 31.05.2026r.;
- Aneks z dnia 02.07.2025r. zawarty z ATAL S.A. podwyższający kwotę kredytu w rachunku bankowym do kwoty 47,5 mln PLN
- Aneks z dnia 30.05.2025r. zawarty z Atal Construction Sp. z o.o. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 31.05.2026r.

mBank S.A.:

- Umowa o elastyczny kredyt odnawialny z dnia 04.04.2025r. w kwocie 100 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności zawarta z ATAL S.A., zmieniona aneksem z dnia 28.04.2025r. podwyższającym kwotę kredytu do wysokości 200 mln zł.; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 31.03.2026r.
- Aneks z dnia 09.07.2025r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty kredytu w rachunku bankowym na dzień 17.07.2026r.;

ING Bank Śląski S.A.:

- Aneks z dnia 09.12.2025r. zawarty z ATAL S.A. podwyższający kwotę limitu Umowy Wieloproduktowej z przeznaczeniem na odnawialne kredyty obrotowe na finansowanie i refinansowanie zakupów nieruchomości do kwoty 30 mln PLN oraz zmieniający termin spłaty limitu na dzień 17.12.2026 r.
- Aneks z dnia 09.12.2025r. 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 10.12.2026r., oraz przedłużający sublimit na gwarancje bankowe do kwoty 15 mln zł wystawiane do dnia 10.12.2026r. z terminem ważności do 10.12.2029r.
- Umowa dyskontowa - umowa wykupu wierzytelności odwrotnego (Finansowanie Dostawców) z dnia 17.01.2025r. zawarta z ATAL S.A. i ATAL Construction Sp. z o.o. z limitem kredytowym w wysokości 5 mln zł., zmieniona aneksem z dnia 19.05.2025r. podwyższającym kwotę limitu do 8 mln zł. oraz zmieniona aneksem z dnia 15.12.2025r. podwyższającym kwotę limitu do 15 mln zł. Na podstawie Umowy Bank będzie spłacał wierzytelności przysługujące wobec ATAL S.A. i ATAL Construction Sp. z o.o. Kontrahentem wskazanym za pośrednictwem Aleo i zaakceptowanym przez Bank. Ostateczny termin spłaty przypada na 15.12.2026r.

Bank Millenium S.A.:

- Aneks z dnia 26.11.2025r. zawarty z ATAL S.A. podwyższający kwotę kredytu rewolwingowego do kwoty 50 mln PLN oraz zmieniający termin spłaty kredytu na dzień 28.11.2026r.

Alior Bank S.A.:

- Aneks z dnia 02.04.2025r. zawarty z ATAL S.A. zmieniający termin spłaty Umowy Współpracy Wstąpienia w Prawa Wierzycieli (Factoring Odwrotny) na dzień 31.03.2026r.
- Umowa o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 29.04.2025r. w kwocie 40 mln zł, zawarta z ATAL S.A. z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 28.04.2026r.

Pożyczki (udzielone i otrzymane)

W 2025 roku w Grupie Kapitałowej ATAL S.A. nie udzielono pożyczek podmiotom zewnętrznym.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku ATAL S.A. zaciągnęła następujące pożyczki:

- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 14.01.2025 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: 13.01.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 19.05.2025 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: 18.05.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 23.06.2025 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: 22.06.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 12.08.2025 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: 11.08.2027r.

- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 200 mln PLN udzielona w dniu 26.08.2025 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: 25.08.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 01.09.2025 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: 31.08.2027r.
- Pożyczka w maksymalnej kwocie limitu 100 mln PLN udzielona w dniu 24.10.2025 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: 23.10.2027r.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku ATAL S.A. spłaciła następujące pożyczki:

- w dniu 23.12.2025 r. ATAL S.A. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 60 mln PLN udzieloną przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o.
- w dniu 23.12.2025 r. ATAL S.A. całkowicie spłaciła pożyczkę w kwocie 40 mln PLN udzieloną przez jednostkę dominującą Juroszek Holding sp. z o.o.

W 2025 roku ATAL S.A. nie udzieliła nowych pożyczek podmiotom wchodzącym w skład jej Grupy.

Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2025 roku ATAL S.A. nie udzielała poręczeń innym podmiotom.

Zobowiązania warunkowe

- 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,
- W dniu 8 października 2025 roku oraz w dniu 10 grudnia 2025 roku na majątku ATAL S.A. ustanowiona została hipoteka umowna łączna do kwoty 75 mln EUR na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 30 września 2025 roku zawartej z Atal Development GmbH w wysokości 50 mln EUR, przeznaczonej na realizację projektu mieszkaniowego Elbe Square w Dreźnie.

Udzielone gwarancje

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. ATAL S.A. nie udzielała gwarancji, spółka zleciła natomiast wystawienie następujących gwarancji bankowych:

- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z dnia 05.12.2025r. w kwocie 1.121,7 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. z terminem ważności do 02.11.2026r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe;
- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z dnia 15.12.2025r. w kwocie 302,9 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. z terminem ważności do 09.12.2027r. Gwarancja funkcjonuje w ramach określonego w Umowie Wieloproduktowej sublimitu na gwarancje bankowe;
- Gwarancja bankowa należytego wykonania umowy z dnia 18.12.2025r. w kwocie 222,0 tys. zł wystawiona na zlecenia ATAL S.A. z terminem ważności do 11.12.2028r. 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 2025 roku.

Umowy o współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. nie zawarła w 2025 r. żadnych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych

W ramach Grupy Kapitałowej ATAL S.A. wyemitowano w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. obligacje na łączną kwotę 430,0 mln zł jak opisano powyżej. Wpływy z emisji obligacji zostały przeznaczone w części na realizację przedsięwzięć deweloperskich, a także na częściowe sfinansowanie zakupu nowych gruntów, które będą przeznaczone do realizacji nowych projektów

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 Sprawozdania finansowego ATAL S.A. oraz Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku.

Wartość zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej ATAL S.A. i ATAL S.A.

	31.12.2025 – prognoza GK ATAL S.A. i ATAL S.A.		31.12.2025 – wykonanie GK ATAL S.A.		31.12.2025 – wykonanie ATAL S.A.	
	Wartość	Udział w sumie pasywów	Wartość	Udział w sumie pasywów	Wartość	Udział w sumie pasywów
Wartość zobowiązań finansowych	2.115.000 tys.	38,7%	1.959.202 tys.	39,9%	1.948.544 tys.	39,4%

Struktura finansowania Grupy Kapitałowej ATAL S.A. i ATAL S.A.

	31.12.2025 – prognoza GK ATAL S.A. i ATAL S.A.		31.12.2025 – wykonanie GK ATAL S.A.		31.12.2025 – wykonanie ATAL S.A.	
Rodzaj zobowiązań finansowych	Wartość	Udział w sumie pasywów	Wartość	Udział w sumie pasywów	Wartość	Udział w sumie pasywów
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1.780.000 tys.	32,6%	1.509.987 tys.	30,7%	1.500.149 tys.	30,4%
Zobowiązania z tytułu leasingu	5.000 tys.	0,1%	6.427 tys.	0,1%	6.427 tys.	0,1%
Emisje dłużnych papierów wartościowych - obligacje	330.000 tys.	6,0%	442.788 tys.	9,1%	441.968 tys.	8,9%

Wartość zobowiązań finansowych wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku jest niższa od prognozowanej w ujęciu nominalnym. Nieznacznie wzrósł jednak udział zobowiązań finansowych w sumie pasywów. Pomimo podwyższonej liczby realizowanych przedsięwzięć deweloperskich spółka zaciągnęła niższą niż planowano kwotę zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek. Z uwagi na emisję obligacji serii BE w grudniu 2025 roku. zwiększył się udział zobowiązań z tytułu dłużnych papierów wartościowych.

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 2025r.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Dane w tys. zł	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	1 267 068	1 486 898	-15%
Zysk brutto ze sprzedaży	371 853	386 337	-4%
Koszty sprzedaży	28 146	22 407	26%
Koszty ogólnego zarządu	34 619	35 961	-4%
Zysk operacyjny	327 159	331 116	-1%
EBIT*/przychody ze sprzedaży	26%	25%	1 pp
Zysk netto	223 490	295 567	-24%

* EBIT = zysk z działalności operacyjnej

Grupa Kapitałowa ATAL S.A. wygenerowała niemal całość przychodów ze sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej. W 2025 roku odnotowano niższy niż rok wcześniej poziom przychodów z działalności podstawowej, co było wynikiem niższego niż w roku poprzednim poziomu przekazania mieszkań i lokali ich finalnym nabywcom (mniej o 395 lokali).

Przyczyną tego stanu rzeczy była kumulacja finalizacji prac budowlanych dużej ilości przedsięwzięć w IV kwartale 2025 roku. Pomimo planowego zakończenia większości budów ATAL S.A. uzyskała pozwolenia na ich użytkowanie pod koniec roku, co uniemożliwiło przeprowadzenie planowanych wydań lokali, a co za tym idzie zaraportowanie przychodów ze sprzedaży. Grupa ATAL posiadała na koniec roku 481 sprzedane lokale w budynkach, które uzyskały PnU, lecz które to lokale głównie z powodu krótkiego okresu nie zostały wydane finalnym nabywcom.

Na skutek powyższych czynników zysk netto obniżył się nominalnie do poziomu 223,5 mln zł, czyli o 24% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

W przychodach ze sprzedaży w 2025 r. rozpoznano 2 065 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 115 tys. m². Największą liczbę lokali wydano finalnym nabywcom we Wrocławiu i Łodzi.

Wskaźniki rentowności	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Wskaźnik marży zysku operacyjnego			
$\frac{\text{Zysk na działalności operacyjnej}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	25,8%	22,3%	3,5 pp
Wskaźnik marży zysku netto			
$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	17,6%	19,9%	-2,3 pp
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)			
$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	4,5%	7,8%	-3,3 pp

Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)

$\frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitał własny}}$	13,0%	17,0%	-4,0 pp
---	-------	-------	---------

W 2025 roku odnotowano wzrost wartości wskaźnika rentowności zysku operacyjnego oraz spadek rentowności netto. Powyższe zmiany związane są z faktem wydawania w 2025 roku projektów deweloperskich o podwyższonej rentowności. Wynik netto został jednak obciążony wyższymi, niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, kosztami finansowymi, co doprowadziło do obniżenia się wskaźnika marży zysku netto. Zaznaczyć należy, że zwiększone koszty finansowe związane były z kosztami dyskonta zaliczek. Pomimo spadku poziomu wskaźników rentowności netto rok do roku, wielkości te uznać należy za satysfakcjonujące.

Mając na uwadze dynamicznie wzrastający w 2025r. poziom aktywów, głównie obrotowych, oraz 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	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Aktywa ogółem	4 915 533	3 799 642	29%
Aktywa trwałe	203 452	194 820	4%
Aktywa obrotowe w tym:	4 712 081	3 604 822	31%
Zapasy	4 437 577	3 384 386	31%
Należności z tytułu dostaw, robót i usług	128 808	93 346	38%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	145 696	127 090	15%
- w tym środki na rachunkach powierniczych	141 546	104 085	36%

W 2025 roku nastąpił zdecydowany wzrost poziomu aktywów obrotowych. Grupa ATAL realizowała w 2025 roku znacznie wyższą ilość przedsięwzięć deweloperskich oraz była nadal aktywna na rynku zakupu gruntów. Na koniec 2025 roku poziom zapasów, przede wszystkim produkcji w toku, wzrósł znacząco w porównaniu do roku poprzedniego i utrzymał się na rekordowym w historii ATAL poziomie. Zwiększony poziom realizowanych przedsięwzięć deweloperskich sprawił, iż środki pieniężne na koniec roku utrzymywały się na stosunkowo niskim poziomie, z uwagi na podwyższony poziom nakładów na realizowane przedsięwzięcia. Wysoki poziom produkcji budowlanej determinował również wzrost zobowiązań, które w znacznym stopniu finansowały zwiększoną liczbę realizowanych budów.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – pasywa

Dane w tys. zł	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana
Kapitał własny	1 725 362	1 739 067	-1%
Kapitał podstawowy	216 303	216 073	0,1%
Zobowiązania ogółem	3 190 171	2 060 575	

			55%
Zobowiązania długoterminowe	1 509 706	821 143	84%
Zobowiązania krótkoterminowe	1 680 465	1 239 432	36%

Kapitały własne na dzień 31.12.2025r. kształtują się na nieznacznie niższym poziomie niż w roku poprzednim. W 2025 roku ATAL S.A. wypłaciła dywidendę w wysokości 238 mln zł, co stanowiło 86% wygenerowanego zysku netto jednostki dominującej.

Zobowiązaniami w postaci wyemitowanych obligacji, posiadanymi pożyczkami od głównego akcjonariusza oraz zaciągniętymi kredytami bankowymi finansowana była część realizowanych projektów deweloperskich, jak również zakupy nowych gruntów pod przyszłe projekty. Spółka prowadzi projekty jedynie na gruntach własnych, bądź użytkowanych wieczysto, co wymaga znacznego zaangażowania kapitałowego. Znaczny przyrost zobowiązań, związany jest z rekordową ilością realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w 2025 roku.

Struktura Finansowania i zarządzanie zasobami finansowymi

Dane w tys. zł	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa ogółem	4 915 533	3 799 642
Aktywa trwałe	203 452	194 820
Kapitał własny	1 725 362	1 739 067
Zobowiązania ogółem	3 190 171	2 060 575
Zobowiązania długoterminowe	1 509 706	821 143
Zobowiązania krótkoterminowe	1 680 465	1 239 432

Kapitał własny na dzień 31.12.2025r. finansował w całości aktywa trwałe oraz część aktywów obrotowych Grupy. Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od większościowego akcjonariusza w kwocie 1.047 mln zł oraz pozostałe zobowiązania finansowe, w tym obligacje w kwocie 430 mln zł, pozwalają na finansowanie realizacji części prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich. W zobowiązaniach finansowych znaczny udział miały również zobowiązania z tytułu kredytów o łącznej wartości 407 mln zł. Wzrost aktywów został sfinansowany zobowiązaniami, głównie z tytułu pożyczek od większościowego akcjonariusza.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2025 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 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	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym		
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa ogółem}}$	35%	46%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego		
$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{kapitał własny}}$	185%	118%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
$\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	65%	54%
Wskaźnik zadłużenia netto Grupy*	0,26	0,16

* 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 (zakres ujawnień poczynawszy od 2019r.).

Wskaźniki zadłużenia na koniec 2025 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 2024 roku. Istotny wpływ na wzrost wskaźnika miało zwiększenie finansowania zewnętrznego, 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). 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	31.12.2025	31.12.2024
	2,80	2,91

Wskaźnik bieżący

<u>Aktywa obrotowe</u>		
Zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik szybki		
<u>Aktywa obrotowe - zapasy</u>	0,16	0,18
Zobowiązania krótkoterminowe		

Poziom wskaźnika płynności bieżącej Grupy ATAL na dzień 31.12.2025 r. uległ co prawda spadkowi w stosunku do 2024 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) i zwiększonej liczby realizowanych przedsięwzięć deweloperskich.

7. INFORMACJE DODATKOWE

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

Na dzień 31.12.2025 roku Grupa nie była stroną (przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej) innych postępowań dotyczących zobowiązań ani wierzytelności Grupy, których jednorazowa lub łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% jej kapitałów własnych.

Pozostałe informacje dodatkowe:

W 2025 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 2025 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 2025 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 2025 był okresem dalszego ożywienia gospodarczego. Polska gospodarka urosła realnie o 3,6%, co było znacznie lepszym wynikiem niż w 2024r. gdy wzrost wyniósł 3,0%. Wyższe roczne tempo wzrostu PKB było związane głównie z konsumpcją gospodarstw domowych, która zwiększyła się realnie o 3,7% w porównaniu do 2,9% w roku 2024. Konsumpcja była wspierana rosnącymi dochodami gospodarstw domowych, stabilizacją na rynku pracy (utrzymujące się niskie bezrobocie) oraz poprawą nastrojów konsumenckich. W 2025 roku wzrost inwestycji pozostawał relatywnie słabszy, jednakże nastąpiła poprawa w stosunku do 2024 roku. Wzrost inwestycji związany był w głównej mierze z wydatkami publicznymi, a w szczególności z szerszym wykorzystaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy.

W 2026 roku przewiduje się dalszy wzrost poziomu PKB, który zgodnie z prognozami może wynieść 3,8%. Wzrost będzie w mniejszym stopniu determinowany przyspieszeniem konsumpcji prywatnej, która powinna utrzymywać się na nieznacznie wyższym poziomie niż 2025r., a w większej mierze wzrostem poziomu inwestycji. Przyspieszenie inwestycyjne będzie związane z szerszym wykorzystaniem środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy oraz planowanymi zwiększonymi wydatkami obronnymi związanymi z modernizacją Sił Zbrojnych.

W całym 2025 roku inflacja kontynuowała trend malejący zapoczątkowany już w 2023 roku. Średnioroczny poziom inflacji wyniósł 3,6% r/r jednakże w całym 2025 roku występował trend malejący który sprawił, że inflacja w grudniu obniżyła się do poziomu 2,4% r/r. Średnioroczna inflacja pozostała w pobliżu górnego przedziału pasma odchyleń od celu inflacyjnego (2,5% +/- 1 pp), natomiast inflacja na koniec roku spadła poniżej celu NBP. Spadkowi inflacji sprzyjały: wolniejszy wzrost płac, wygaszanie efektów tarcz antyinflacyjnych, efekt bazy roku poprzedniego oraz dezinflacyjne otoczenie krajowej gospodarki.

Prognozuje się, iż w całym 2026 roku średnioroczna inflacja pozostanie w celu NBP (2,5% +/- 1pp). Presja inflacyjna jest coraz słabsza, dynamika wzrostu płac wyraźnie zahamowała, natomiast nie przewiduje się znaczącej presji inflacyjnej ze strony cen regulowanych dotyczących źródeł energii. Ryzykiem dla tego scenariusza może okazać się narastający konflikt na Bliskim Wschodzie, który w przypadku dłuższego trwania może zdecydowanie negatywnie przełożyć się na ceny surowców naturalnych, cen energii i finalnie na wzrost inflacji powyżej celu NBP.

Obniżająca się inflacja skłoniła Radę Polityki Pieniężnej do wyraźnego łagodzenia polityki monetarnej w 2025 roku. Na przestrzeni całego roku RPP obniżała stopy procentowe sześć razy: w maju o 50 p.b., w lipcu, wrześniu, październiku, listopadzie i grudniu o 25 p.b., czyli w sumie o 175 p.b. Na koniec roku stopa referencyjna NBP wyniosła 4,0%.

Biorąc pod uwagę, iż prognozy zakładają że w całym 2026 roku inflacja pozostanie w okolicy celu NBP, należy zakładać, że cykl łagodzenia polityki pieniężnej nie został zakończony. Za tym faktem przemawia kolejna obniżka stóp procentowych w marcu 2026 roku, która miała miejsce pomimo zwiększającej się niepewności rynków, związanej z konfliktem na Bliskim Wschodzie. Mając na uwadze ryzyka geopolityczne, RPP prowadzi ostrożną

komunikację dotyczącą dalszych potencjalnych obniżek stóp procentowych, jednakże prognozuje się, iż stopa referencyjna NBP zostanie obniżona w 2026 roku do poziomu 3,25-3,50%.

Stopa bezrobocia na koniec 2025 roku wyniosła 5,7% czyli osiągnęła poziom wyższy niż na koniec 2024 roku, gdy wyniosła 5,1%. Pomimo wzrostu wskaźnika, sytuacja na rynku pracy pozostaje stosunkowo dobra. Niewielki spadek zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw, mając na uwadze sytuację demograficzną nie miał wielkiego znaczenia dla całości rynku pracy. Na dobrym poziomie utrzymywał się również wskaźnik aktywności zawodowej pracowników. Na wzrost wskaźnika bezrobocia w drugim półroczu 2025 roku miało również wpływ uproszczenie procedur rejestracji bezrobotnych przez Urzędy Pracy.

Bezrobocie pozostaje na historycznie niskich poziomach i nie przewiduje się na 2026 rok pogorszenia na rynku pracy, szczególnie wobec pozytywnych perspektyw makroekonomicznych.

Popyt na mieszkania, a sprzedaż mieszkań

Rok 2025 to czas stabilizacji cen oraz wzrostu podaży na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy którzy w poprzednich okresach odbudowywali swoją ofertę (mocno wyprzedaną w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%), doprowadzili do sytuacji w której całkowita oferta dostępnych lokali w największych miastach w Polsce osiągnęła rekordowe poziomy. Potencjalni nabywcy mieszkań musieli się natomiast mierzyć z wciąż wysokim poziomem stóp procentowych, które mocno ograniczały zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców. Doprowadziło to do znacznego obniżenia sprzedaży nowych mieszkań i finalnie do stabilizacji cen nieruchomości. Powyższa sytuacja skłoniła natomiast deweloperów do ograniczenia rozpoczynania nowych budów. Spadła również liczba wydanych pozwoleń na budowę, co będzie miało znaczenie dla poziomu oferty w kolejnych okresach.

Obniżająca się inflacja oraz obniżki stóp procentowych, które miały miejsce w 2025 roku, niski poziom bezrobocia oraz w stabilna sytuacja makroekonomiczna pozwalają patrzeć z optymizmem na 2026 rok. W drugim półroczu 2025 kontraktacja nowych mieszkań poprawiła się. Deweloperzy starali się wzmacniać sprzedaż poprzez stosowanie różnego rodzaju promocji oraz rabatów cenowych.

Dostępność kredytów hipotecznych

W I kwartale 2025 roku liczba nowych kredytów hipotecznych była znacznie niższa niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Związane to było w głównej mierze z wysokim poziomem stóp procentowych, które przekładały się na niższą zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców. Ulegające poprawie czynniki makroekonomiczne, zwiększona podaż mieszkań, stabilizacja cen nieruchomości oraz co najważniejsze, obniżki stóp procentowych, doprowadziły do wzrostu zainteresowania kredytami w II półroczu 2025 roku. Pomimo braku nowych programów wsparcia dla kredytobiorców rynek kredytów mieszkaniowych odzyskuje dynamikę. Poprawiająca się zdolność kredytowa potencjalnych kredytobiorców przekłada się na coraz wyższy poziom zapytań o kredyty oraz wzrastający wolumen udzielanych kredytów hipotecznych.

Administracja publiczna

Podaż mieszkań jest ciągle ograniczana przez problemy administracyjne. Przeciągające się procesy wydawania decyzji, czy proces odwołań od nich mogą ograniczyć działalność deweloperską. Przedłużające się procedury administracyjne 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 niemal 8,9 tys. nowych mieszkań w przyszłości, co zabezpiecza działalność Grupy na okres 4 kolejnych lat. Istnieje konieczność sukcesywnego uzupełniania zasobów o nowe grunty, co Grupa z powodzeniem realizowała w 2025 roku, przeznaczając na zakupy nowych gruntów 124,3 mln zł. Szacunkowo pozwoli to na realizację projektów deweloperskich o powierzchni użytkowej mieszkań przekraczającej 65 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.

Na działalność Spółki może mieć również wpływ eskalujący konflikt na Bliskim Wschodzie. W przypadku dłuższego trwania może on negatywnie przełożyć się na ceny surowców naturalnych, cen energii i finalnie na wzrost globalnego poziomu inflacji oraz pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie.

Aktualnie ciężko ocenić potencjalne scenariusze dotyczące sytuacji geopolitycznej na Bliskim Wschodzie z uwagi na wysoką dynamikę zdarzeń oraz sprzeczne komunikaty wygłaszane przez strony zaangażowane w konflikt. Na dzień dzisiejszy realna jest zarówno dalsza eskalacja konfliktu, jak również wstrzymanie działań zbrojnych. Rozwój sytuacji jest i będzie przez Zarząd Spółki na bieżąco monitorowany.

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

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej ATAL S.A. zakłada utrzymanie pozycji ATAL S.A. (podmiotu dominującego w Grupie) w ścisłej czołówce największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce. ATAL jest jednym z nielicznych dużych deweloperów o zasięgu ogólnopolskim, obecnym na 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 2026r. Grupa Kapitałowa planuje zakończyć i oddać do użytkowania 25 projektów, które łącznie obejmą budowę 5 524 mieszkań (ok. 315 tys. m² PUM), w tym:

- 2 projekty na 228 mieszkań w Krakowie,
- 3 projekty na 360 mieszkań w Warszawie,
- 2 projekty na 689 mieszkań we Wrocławiu,
- 9 projektów na 962 mieszkania w Trójmieście,
- 4 projekty na 1504 mieszkania w Aglomeracji Śląskiej,
- 2 projekty na 643 mieszkania w Łodzi,
- 2 projekty na 723 mieszkania w Poznaniu,
- 1 projekt na 415 mieszkań w Szczecinie.

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 2026-2029 ok. 77 przedsięwzięć, które obejmą ponad 17,4 tys. mieszkań na prawie 1 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 zakupiła grunty przeznaczone na planowane projekty deweloperskie za cenę transakcyjną 19,6 mln zł netto
- ATAL S.A. po dniu bilansowym reklasifikowała do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomość w Krakowie o wartości 58,2 mln zł
- W dniu 03.02.2026r. została podpisana z mBank S.A. Umowa o elastyczny kredyt odnawialny w kwocie 300 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności zawarta z ATAL S.A.; stopa procentowa WIBOR 1M + marża, ostateczny termin spłaty: 30.03.2027r.
- W dniu 05.02.2026r. został spłacony elastyczny kredyt odnawialny udzielony przez mBank w dniu 04.04.2025r. w kwocie 200 mln zł.
- w dniu 18 marca 2026 roku został podpisany z ALIOR Bank S.A. aneks wydłużający Umowę Współpracy Wstąpienia w Prawa Wierzycieli (Faktoring Odwrotny) do dnia 17 marca 2027 roku oraz podwyższający kwotę finansowania do 10 mln zł.

11. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Zasady ładu korporacyjnego, stosowane w 2025 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%, poczynwszy od następnej kadencji Rady Nadzorczej.

Systemy i funkcje wewnętrzne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

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

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

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

Wynagrodzenia

6.3. – „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 Spółce ATAL S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności akcji ATAL S.A..

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 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ATAL S.A. odbyło się w dniu 17 czerwca 2025 r. w Katowicach. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane zostało w sposób formalny poprzez ogłoszenie opublikowane na stronie internetowej ATAL S.A. w dniu 22 maja 2025 r. oraz w formie raportu bieżącego Spółki nr 16/2025 z dnia 22 maja 2025 r.

Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regułami 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 17 czerwca 2025r. 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. Przyjęcie porządku obrad.
5. Rozpatrzenie sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2024.
6. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2024 roku obejmującego sprawozdanie finansowe z działalności ATAL S.A.
7. Rozpatrzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2024.
8. Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2024.
9. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2024.
10. Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2024 roku obejmującego sprawozdanie finansowe z działalności ATAL S.A.
11. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ATAL S.A. za rok 2024.
12. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto ATAL S.A. za rok 2024.
13. Podjęcie uchwały w przedmiocie zaopiniowania „Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej ATAL S.A. w roku obrotowym 2024”.
14. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2024.
15. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2024.
16. Zamknięcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2025 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 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Zarząd składał się z 4 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.
- 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.
- Andrzej Biedronka-Tetla – Członek Zarządu ds. Finansowych - odpowiada za aspekty finansowe i korporacyjne działalności Grupy, budżetowanie i kontroling oraz relacje inwestorskie.

Po dniu 31.12.2025r. 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 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza działała 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 2025 r. oceny przedłożonych przez Zarząd dokumentów, tj. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2024 roku obejmującego sprawozdanie z działalności ATAL S.A., sprawozdania finansowego ATAL S.A. za rok 2024, skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej ATAL S.A. za rok 2024.

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 2025 r. Rada Nadzorcza złożyła i przyjęła sprawozdanie ze swojej działalności w 2024r., zawierające oceny określone w rekomendacji „Dobrych praktyk spółek notowanych na GPW 2021”. Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała również wniosek Zarządu dotyczący przeznaczenia zysku netto za 2024r.

Po dniu 31.12.2025 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 2025 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 2025r. do dnia 31 grudnia 2025r. 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 31.12.2025 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 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 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 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 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 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Komitet Audytu odbył posiedzenia w dniach: 20 maja 2025r., 2 września 2025 r. oraz 28 listopada 2025 r.

W ramach powierzonych zadań Komitet Audytu Rady Nadzorczej między innymi przyjął „Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ATAL S.A. w roku 2024” 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 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 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 01.01.2025 r. do 31.12.2025 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 2025 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 2025 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 01.01.2025r. do 31.12.2025r. 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 2025 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 2025 r. przedstawiał się następująco:

Właścicielem 32.505.623 akcji ATAL S.A. (w tym 1.500.000 akcji uprzywilejowanych serii A) był na dn. 31.12.2025r. Juroszek Holding Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Pan Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL S.A.

Właścicielem 688.229 akcji była na dn. 31.12.2025r. 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 31.12.2025r. poprzez MJ Foundation Fundacja Rodzinna 255.015 akcji Spółki serii E oraz F.

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

Pan Mateusz Bromboszcz Wiceprezes Zarządu posiadał na dzień 31.12.2025r. 6.700 akcji Spółki serii G.

Pani Urszula Juroszek Członek Zarządu ds. Kadrowo-Płacowych posiadała na dzień 31.12.2025r. 6.100 akcji Spółki serii G.

Pan Andrzej Biedronka-Tetla Członek Zarządu ds. Finansowych posiadał na dzień 31.12.2025r. 6.100 akcji Spółki serii G.

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., ustanawiającej w Grupie program motywacyjny („Program Motywacyjny”), realizowany w oparciu o wyniki finansowe i operacyjne Spółki osiągnięte w poszczególnych latach obrotowych Zarząd ATAL S.A. w dniu 10 kwietnia 2025r. podjął uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii G z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w całości prawa poboru, ustalenia ceny emisyjnej akcji serii G, zmiany statutu Spółki oraz rejestracji akcji spółki w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zgodnie z Uchwałą spółka wyemitowała 45 940 akcji serii G o wartości nominalnej 5,00 zł każda akcja oraz o cenie emisyjnej jednej akcji wynoszącej 5,00 zł za akcję. Emisja akcji została skierowana do członków zarządu i pracowników Spółki w ramach Programu Motywacyjnego.

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 31.12.2025r. 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, finansów 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.

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 31.12.2025r.	Rok obrotowy kończący się 31.12.2024.
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	150,5 tys. zł	150,5 tys. zł
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	75,0 tys. zł	75,0 tys. zł
Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	103,3 tys. zł	103,3 tys. zł
Przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	51,0 tys. zł	51,0 tys. zł

Na podstawie § 72 ust. 1 pkt 6 oraz § 73 ust. 1 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025r. 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. 2025 poz. 755), 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 2025 r., została wybrana zgodnie z przepisami prawa w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Ww. firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i 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 przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem.

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.

2025 rok był rokiem wyzwań dla Grupy Kapitałowej ATAL. Z jednej strony realizowana była rekordowa ilość przedsięwzięć deweloperskich, która wymagała zwiększenia poziomu zadłużenia, a z drugiej strony branża mierzyła się z obniżonym popytem na mieszkania. Na dzień dzisiejszy odradzający się popyt pozwala z optymizmem patrzeć na perspektywy sprzedażowe. Grupa z bardzo szeroką ofertą mieszkań będzie starała się umocnić swoją pozycję na rynkach w których działa.

Grupa dysponuje obecnie gruntami, które umożliwią realizację nowych przedsięwzięć na prawie 8,9 tys. mieszkań. Spółka posiada duży, zdywersyfikowany, obejmujący największe aglomeracje bank ziemi, składający się z działek kupionych po atrakcyjnych cenach.

Tylko w 2025r. rozpoczęto 13 nowych inwestycji z 2 022 lokalami. Zdaniem Zarządu popyt na mieszkania w 2026 roku i kolejnych będzie kształtował się na wyższym niż w poprzednim roku poziomie, ze względu na duże potrzeby mieszkaniowe Polaków, a także spodziewane w przyszłości kolejne obniżki stóp procentowych, które podwyższą zdolność kredytową nabywców.

22. 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 2025 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 rzetelny obraz rozwoju i rentowności działalności oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, jak również jednostek objętych konsolidacją traktowanych jako całość, w tym opis podstawowych rodzajów ryzyka i niepewności oraz zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 55 ust. 2a ustawy o rachunkowości.

23. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ATAL S.A. W 2025 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ATAL S.A. w 2025 roku, obejmujące sprawozdanie z działalności ATAL S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej ATAL S.A. w dniu 25 marca 2026 roku.

Sporządzono w Cieszynie, dnia 25 marca 2026 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>