



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Atman Sp. z o.o.  
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022**

---

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU 2022

## 1. Kluczowy wskaźnik efektywności – Zysk EBITDA

Począwszy od Sprawozdania Finansowego za 2017 rok Spółka stosuje definicję zysku EBITDA (jako alternatywnej miary wyniku) dostosowaną do wymogów sprawozdawczości zarządczej wprowadzonych w Atman od początku 2017 roku (co było możliwe m.in. dzięki wdrożeniu nowego systemu klasy ERP). Ponadto od początku 2019 roku Spółka skorygowała definicję zysku EBITDA w taki sposób, aby wpływ wdrożenia MSSF 16 na przychody i koszty Spółki został wyeliminowany – dzięki czemu zachowana została porównywalność zysku EBITDA Spółki w stosunku do okresów zakończonych przed 01.01.2019 r. Szczegóły oraz uzgodnienie EBITDA do pozycji ze Sprawozdania z Dochodów zostały zaprezentowane poniżej. Wskaźnik EBITDA nie jest definiowany przez MSSF i może być wyliczany inaczej przez inne podmioty.

Pozycje przychodowe i kosztowe, które zostały wyłączone przy wyliczaniu zysku EBITDA są następujące (o ile wcześniej te pozycje obciążały zysk operacyjny):

- koszty restrukturyzacji – koszty związane z restrukturyzacją Spółki przeprowadzaną przez Zarząd – zaprezentowane w poniższej tabeli w linii „koszty restrukturyzacji”;
- koszty związane z opłatami i prowizjami bankowymi (o łącznej wartości 85 tys. zł w 2022 r. oraz 85 tys. zł w 2021 r.) – z uwagi na ich nieoperacyjny charakter – zaprezentowane w poniższej tabeli w pozycji „koszty działalności operacyjnej”;
- podatek od nieruchomości oraz inne daniny publiczne o łącznej wartości 1 062 tys. zł w 2022 r. oraz 896 tys. zł w 2021 r. (w tym ponoszone na rzecz Zarządu Dróg Miejskich) – z uwagi na ogólnie przyjętą definicję zysku EBITDA (jest to zysk operacyjny przed potrąceniem, m.in., podatków) – zaprezentowane w poniższej tabeli w linii „koszty działalności operacyjnej”;
- strata (zysk) poniesiona w związku z rozporządzeniem/ przeszacowaniem wartości aktywa trwałego (z uwagi na niekasowy charakter tych strat/ zysków) o łącznej wartości -388 tys. zł w 2022 r. oraz 329 tys. zł w 2021 r. – zaprezentowana w poniższej tabeli w pozycji „pozostałe koszty (przychody) operacyjne”;
- koszty wynagrodzeń wynikające z wyceny instrumentów pochodnych przyznanych kluczowym pracownikom Spółki w ramach programu motywacyjnego, koszty programu retencyjnego lub koszty jednorazowych premii związanych z procesem pozyskania inwestora o wartości -374 tys. zł w 2022 r. (wartość ujemna ze względu na rozwiązanie rezerwy po wypłacie wynagrodzeń w ramach programu retencyjnego) oraz 1 556 tys. zł w 2021 r. – z uwagi na ich niekasowy lub jednorazowy charakter – zaprezentowane w poniższej tabeli w pozycji „koszty działalności operacyjnej”;
- koszty usług doradczych świadczonych przez podmiot powiązany Global Compute Investors;
- odpisy aktualizujące należności z tytułu dostaw i usług oszacowane wg MSSF 9 (z uwagi na ich niekasowy charakter - rezerwy) o łącznej wartości 692 tys. zł w 2022 r. oraz 387 tys. zł w 2021 r. – zaprezentowane w poniższej tabeli w pozycji „pozostałe koszty (przychody) operacyjne”.

	Za okres 01/01- 31/12/2022	Za okres 01/01- 31/12/2021
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>44 084</b>	<b>44 286</b>
Amortyzacja	56 272	46 530
<b>EBITDA</b>	<b>100 356</b>	<b>90 816</b>
<b>Korekty, w tym:</b>	<b>(9 113)</b>	<b>(6 996)</b>
Koszty działalności operacyjnej	2 891	5 050
Pozostałe koszty (przychody) operacyjne	304	716
Koszty restrukturyzacji	2 505	1 166
Eliminacja efektu wdrożenia MSSF 16 - przychody operacyjne (korekta)	842	676
Eliminacja efektu wdrożenia MSSF 16 - koszty operacyjne (korekta)	(3 797)	(3 074)
Eliminacja efektu wdrożenia MSSF 16 - amortyzacja (korekta)	(11 859)	(11 530)
<b>EBITDA znormalizowana</b>	<b>91 243</b>	<b>83 820</b>

## 2. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

*Omówienie wyników Spółki w niniejszym podrozdziale zostało opracowane przy założeniu eliminacji wpływu wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie z dochodów Spółki. Dzięki temu zachowana została porównywalność wyników Spółki w 2022 roku względem okresów zakończonych przed 01.01.2022 r.*

### Wyniki operacyjne i finansowe

W 2022 roku Spółka wypracowała znakomite wyniki finansowe. Była to zasługa przede wszystkim dynamicznie rosnących przychodów ze sprzedaży (+11% w ujęciu r/r), co zostało osiągnięte dzięki szeregowi konsekwentnie wdrażanych w Atman inicjatyw w następujących obszarach:

- generowanie tzw. „leadów” (w tym marketing automation);
- zarządzanie lejkiem sprzedażowym;
- segmentacja klientów oraz wprowadzanie nowych kanałów sprzedażowych;
- podnoszenie kwalifikacji działu sprzedaży poprzez realizację programów szkoleniowych;
- obsługa oraz retencja klientów;
- podwyżki cen usług.

Wspólnym mianownikiem wszystkich wyżej wspomnianych inicjatyw jest orientacja na klienta, która stała się motorem niemal wszystkich istotnych projektów prowadzonych w Spółce. Wymiernie efekty – w postaci pozyskiwania nowych klientów oraz kontraktów – widoczne są przede wszystkim w kluczowym z punktu widzenia dalszego rozwoju Spółki Segmentie Usług Centrów Danych, który osiągnął dynamikę wzrostu przychodów na poziomie aż 20% r/r. Wyniki Segmentu Usług Telekomunikacyjnych odnotowały spadek przychodów w stosunku do 2021 roku o 6% r/r.

Pozytywnie należy ocenić efekty prowadzonych konsekwentnie od wielu kwartałów wysiłków nakierowanych na optymalizację kosztową, w tym w szczególności w zakresie kosztów świadczenia usług Segmentu Usług Telekomunikacyjnych. W minionym roku doprowadziły one do poprawy rentowności sprzedaży tego segmentu o 0,8 p.p. (z 54,7% do 55,5%). Zysk ze sprzedaży ogółem wzrósł o 9,4 mln zł. W konsekwencji wyżej wymienionych działań Atman osiągnął najwyższy w swojej historii zysk EBITDA na poziomie 91,2 mln zł, odnotowując roczną dynamikę wzrostu w wysokości 8,9%.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, że rezultaty osiągnięte przez Spółkę niezmiennie od wielu kwartałów oparte są niemal wyłącznie na powtarzalnym strumieniu przychodów – 96,1% całkowitych przychodów Spółki w minionym roku stanowiły przychody o charakterze abonamentowym.

Na ostateczny poziom zysku netto Spółki istotny wpływ miały również:

- koszty restrukturyzacji Spółki w wysokości 2,5 mln zł (ujęte w ramach kosztów działalności operacyjnej Sprawozdania z Dochodów);

W 2022 roku Spółka przeznaczyła na nakłady inwestycyjne ok. 167,9 mln zł, z czego prawie 60% nakładów dotyczyło zakupów związanych z rozbudową i przygotowaniem do uruchomienia produkcyjnego kolejnych modułów data center (w tym zakupu nowej działki pod budowę trzeciego kampusu data center), a kolejne 20% nakładów dotyczyło zakupu sprzętu dedykowanego dla klientów, w szczególności na potrzeby uruchomienia usług dzierżawy serwerów dedykowanych i cloud computingu.

### 3. Segmenty operacyjne

#### Podstawowe produkty

Spółka w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem świadczyła usługi w 2 podstawowych segmentach operacyjnych: Segmentie Usług Centrów Danych oraz Segmentie Usług Telekomunikacyjnych. Wszystkie usługi oferowane są w modelu B2B (business-to-business).

- W ramach **Segmentu Usług Centrów Danych** Spółka świadczy usługi bazujące na wybudowanej infrastrukturze data center:
  - **Kolokacja.** Spółka posiada odpowiednio wyposażone i chronione pomieszczenia (centra danych), w których świadczy usługi kolokacji, czyli udostępnienia odpowiednio wyposażonej powierzchni na sprzęt teleinformatyczny (np. serwery) wraz z gwarantowanym zasilaniem i podłączeniem telekomunikacyjnym (transmisja danych i dostęp do Internetu);
  - **Usługi bazujące na infrastrukturze centrów danych (wyższych warstw) – m.in. serwery dedykowane, chmura obliczeniowa, biura zapasowe.** Atman Sp. z o.o. oferuje usługę dzierżawy serwerów dedykowanych (Atman EcoServer), które można wykorzystać do uruchomienia serwisów internetowych, aplikacji biznesowych oraz innych usług internetowych lub intranetowych. W ofercie znajduje się również usługa chmury obliczeniowej – Atman Cloud oraz usługi biur zapasowych.
- W ramach **Segmentu Usług Telekomunikacyjnych** świadczone są następujące usługi:
  - **Transmisja danych.** Są to usługi teletransmisyjne, świadczone na terenie całego kraju, o bardzo wysokich parametrach dotyczących jakości transmisji. Na terenie Warszawy oraz pozostałych największych aglomeracji w Polsce usługi szerokopasmowej transmisji danych świadczone są bez ograniczeń w przepustowości, w oparciu o własne, metropolitarne sieci światłowodowe. Spółka utrzymuje punkty styku z głównymi operatorami teletransmisji międzymiastowej i międzynarodowej.
  - **Usługi dostępu do Internetu.** Ten rodzaj usług polega na zestawianiu i nadzorowaniu szerokopasmowego połączenia do Internetu dla operatorów telekomunikacyjnych, dla dostawców usług internetowych (ISP/ASP), portali, mediów oraz dla klientów biznesowych. Oferowane usługi charakteryzują się bardzo wysoką szybkością transmisji i niezawodnością połączenia. W ramach usług dostępu do Internetu realizowana jest wymiana ruchu pomiędzy dostawcami a odbiorcami informacji i treści cyfrowych w sieci. Spółka jest uczestnikiem węzłów międzyoperatorskich w Warszawie, kluczowych aglomeracjach europejskich oraz operatorem własnego, rozproszonego systemu hurtowej wymiany ruchu (PWR ThinX).

#### ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE

- W dniu 29 kwietnia 2022 r. rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki złożył pan Daniel Szcześniewski ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2022 r. Rezygnacja została przyjęta przez Spółkę. W dniu 2 grudnia 2022 r. Global Compute Europe A S.a.r.l. powołała do Zarządu Spółki na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki pana Sławomira Koszołko.
- W dniu 29 kwietnia 2022 r. rezygnację z funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki złożył pan Piotr Sieluk ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2022 r. Rezygnacja została przyjęta przez Spółkę.
- W dniu 10 października 2022 r. Atman sp. z o.o. podpisała wstępne umowy nabycia działek w Duchnicach na terenie gminy Ożarów Mazowiecki o łącznej pow. ok 5,9 ha. W dniu 12 grudnia 2022 r. zawarte zostały przyręczone umowy nabycia działek. Na zakupionej nieruchomości Spółka wybuduje obiekty centrów danych w ramach trzeciego kampusu Atman w Warszawie.

#### **4. Przewidywany rozwój jednostki**

Wyniki osiągnięte przez Atman w 2022 r., podobnie jak w minionych okresach, opierają się niemal w całości na powtarzalnym strumieniu przychodów, które będą sukcesywnie zwiększane w kolejnych okresach za sprawą zawieranych nowych kontraktów. Dalszy dynamiczny wzrost wyników finansowych Spółki będzie oparty o następujące elementy:

- tempo przyrostu zysku EBITDA w Segmencie Usług Centrów Danych, które z kolei będzie ściśle skorelowane z tempem komercjalizacji powierzchni kolokacyjnej oraz sprzedaży produktów bazujących na infrastrukturze centrów danych (np. serwery dedykowane, cloud, biura zapasowe). Celem strategicznym Spółki jest umacnianie pozycji lidera rynku centrów danych w Polsce oraz budowanie pozycji istotnego gracza w tym segmencie na rynku europejskim. W celu umocnienia swojej pozycji rynkowej i zwiększenia skali prowadzonej działalności Spółka realizuje kolejne inwestycje w rozbudowę infrastruktury centrów danych kampusu WAW-2 przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie oraz poprzez budowę nowych obiektów na terenie istniejącego kampusu WAW-1 przy ul. Grochowskiej w Warszawie. Skokowy rozwój skali działalności Spółki będzie możliwy dzięki budowie nowego kampusu WAW-3 w Warszawie w obszarze Duchnic w Gminie Ożarów Mazowiecki, gdzie spółka nabyła działki w grudniu 2022 roku. Docelowo w ramach nowego kampusu WAW-3 w Warszawie Spółka będzie oferować swoim klientom usługi w najnowocześniejszych obiektach data center o łącznej mocy 43,2 MW IT. Powyższe inwestycje pozwolą umocnić wiodącą pozycję Atman na rynku usług data center w Polsce. Konsekwentnemu wzrostowi skali świadczonych przez Atman usług dla klientów korporacyjnych i klientów typu hyperscaler sprzyjają trendy światowe i rosnący popyt na tego typu usługi w Warszawie za sprawą inwestycji realizowanych przez podmioty typu hyperscaler oraz rosnącego popytu na usługi ze strony spółek lokalnych i regionalnych;

- wzrost wykorzystania potencjału wybudowanej w minionych latach infrastruktury sieciowej w Segmencie Usług Telekomunikacyjnych, w którym celem jest zachowanie poziomu przychodów abonamentowych oraz ich rentowności. Konsekwentnie realizowane inwestycje w rozwój i unowocześnienie infrastruktury oraz zakończone w latach ubiegłych inwestycje w miejskie i międzymiastowe sieci światłowodowe powinny – w połączeniu z systematycznym zwiększaniem liczby obsługiwanych lokalizacji biznesowych oraz rosnącą bazą klientów usług kolokacyjnych - przyczynić się do stabilizacji wpływów z usług transmisji szerokopasmowej i wymiany ruchu w Internecie, jednocześnie stanowiąc katalizator do wzrostu przychodów kolokacyjnych (odpowiedniej jakości łącza zwiększają atrakcyjność oferty centrów danych).

#### **5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

W roku 2022 Atman Sp. z o.o. nie prowadziła istotnych, wyodrębnionych prac w dziedzinie badań i rozwoju.

#### **6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa**

Spółka jest w stabilnej sytuacji finansowej i nie są znane czynniki, które mogłyby tę sytuację pogorszyć w przyszłości.

#### **7. Nabycie udziałów własnych**

W raportowanym okresie Spółka nie przeprowadzała transakcji nabycia udziałów własnych.

#### **8. Posiadane przez jednostkę oddziały**

Spółka nie posiada oddziałów samodzielnie prowadzących działalność gospodarczą.

#### **9. Informacje o stosowanych instrumentach finansowych**

Atman Sp. z o.o. korzysta z kredytów, które szczegółowo opisuje nota 18 sprawozdania finansowego. Spółka zawarła transakcje swap na stopę procentową (IRS) opisane w nocie 26 sprawozdania finansowego.

Informacje o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka, na jakie narażona jest Spółka, jak również zarządzania tym ryzykiem zostały przedstawione w nocie 25 sprawozdania finansowego.

## OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

Porównanie wyników roku 2022 z rokiem poprzednim zostało zaprezentowane w poniższej tabeli, zaś ich omówienie znajduje się w części dotyczącej wyników operacyjno-finansowych zamieszczonej w poprzednim rozdziale niniejszego sprawozdania:

[wybrane dane finansowe w tys. zł]	2022	2021	zmiana %
Przychody ze sprzedaży	202 339	183 065	11%
Zysk ze sprzedaży	138 049	128 604	7%
Zysk operacyjny	44 084	44 286	0%
Zysk (strata) brutto	24 099	38 423	-37%
Zysk (strata) netto	18 834	30 960	-39%

## OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

### Ryzyko związane z sytuacją gospodarczą w Polsce i na świecie

Działalność Spółki jest mało podatna na zmiany koniunktury gospodarczej.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka w roku 2022 była sytuacja epidemiczna związana z koronawirusem COVID-19, do której Spółka odniosła się w nocie 2 sprawozdania finansowego.

Obserwowany wzrost inflacji przekłada się na wzrost stóp procentowych a co za tym idzie kosztów finansowania. Efekt ten jest mitygowany poprzez działanie instrumentów IRS, które Spółka wykorzystuje na potrzeby zabezpieczenia przez ryzykiem wzrostu stóp procentowych.

### Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną w Polsce i na świecie

Nowym czynnikiem ryzyka jest konflikt zbrojny na wschodzie Europy w efekcie, którego obserwowane są zwiększone częstotliwości awarii infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na terenach objętych działaniami wojennymi. Spółka w niewielkim stopniu wykorzystuje infrastrukturę telekomunikacyjną zlokalizowaną za wschodnią granicą Polski do świadczenia usług na rzecz klientów. Stan infrastruktury podlega bieżącemu monitoringowi, a Spółka pozostaje w bieżącym kontakcie z klientami korzystającymi z usług.

Podmioty gospodarcze prowadzące działalność na obszarach objętych konfliktem są narażone na ryzyko wstrzymania działalności operacyjnej a w konsekwencji trudności z realizacją płatności za kupowane usługi. Spółka posiada niewielką liczbę klientów prowadzących działalność w obszarach objętych konfliktem.

### Ryzyko związane z zasobami ludzkimi

Działalność Spółki realizowana jest z sukcesem przez wysoko wykwalifikowanych pracowników. Na sukces i przewagę konkurencyjną funkcjonowania Spółki wpływa też kadra zarządzająca. Utrata pracowników – zarówno ekspertów, jak i kadry zarządzającej, spowodowana sytuacją niezależną od Spółki – może wiązać się z ryzykiem obniżenia jakości oferowanych usług i rozwiązań oraz np. opóźnieniami w ramach realizowanych projektów dla klientów. Negatywne skutki mogłoby mieć ewentualne niezgodne z prawem działanie pracowników (np.: wyrządzenie szkody podmiotom trzecim, niełojalność polegająca m.in. na podejmowaniu przez nich działalności konkurencyjnej, ujawnieniu informacji stanowiącej tajemnicę służbową i zawodową).

Sytuacja kadrowa Spółki jest stabilna, a pracownicy i kadra zarządzająca zaangażowani są w rozwój spółki, w wyniku czego w 2022 roku poprawie uległy wskaźniki rotacji pracowników.

### Ryzyko związane z prognozami i planowaniem

Ryzyko związane z prognozami i planowaniem niesie ze sobą niebezpieczeństwo, że prognozy stanowiące podstawę podjęcia decyzji inwestycyjnych na rynku centrów danych nie sprawdzą się na skutek zmian zachodzących w otoczeniu ekonomicznym czy też technologicznym (np. pojawienie się nowych technologii). Prognozy dotyczące planowanych inwestycji mogą okazać się chybione, mimo przyjęcia racjonalnych założeń w procesie prognozowania.

### **Ryzyko związane z silną konkurencją**

W branży teleinformatycznej ryzyko związane z pojawieniem się nowej konkurencji jest duże, głównie z powodu atrakcyjności rynku usług centrów danych (dynamiczny wzrost) w Polsce i Europie. Ewentualne pojawienie się nowych znaczących konkurentów (zwłaszcza międzynarodowych podmiotów) może w przyszłości wywierać negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Również potencjalne procesy konsolidacyjne na rynku krajowym mogą zaowocować pogorszeniem dynamiki wzrostu parametrów finansowych Spółki – dotyczy to zarówno ewentualnej konsolidacji podażowej, jak i popytowej strony rynku.

### **PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:**

<b>Imię i Nazwisko</b>	<b>Stanowisko/funkcja</b>	<b>Data</b>	<b>Podpis</b>
Sławomir Koszołko	Prezes Zarządu	10.05.2023 r.	.....
Wojciech Sadowski	Członek Zarządu	10.05.2023 r.	.....
Radosław Potera	Członek Zarządu	10.05.2023 r.	.....