

**ALTA S.A.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2021**



Kwiecień 2022R.

## Spis treści

I Informacje o Spółce .....	3
1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje .....	3
II Informacje o działalności prowadzonej w 2021r. ....	5
2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania .....	5
2.2. Usługi, rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy i segmenty działalności.....	13
2.3. Kredyty i pożyczki .....	13
2.4. Gwarancje i poręczenia .....	14
2.5. Emisja papierów wartościowych i wypłata dywidendy i nabycie akcji własnych .....	14
2.6. Pozostałe istotne wydarzenia.....	18
III Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Spółki oraz osiągnięty wynik finansowy.....	19
3.1. Wynik finansowy Spółki.....	19
3.2. Sytuacja majątkowa .....	20
3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki .....	20
3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	22
3.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.....	22
3.6. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji, czynniki wewnętrzne i zewnętrzne istotne dla rozwoju.....	22
3.7. Czynniki ryzyka .....	23
3.8. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym 27	
3.9. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym .	27
3.10. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka .....	27
IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór.....	27
4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie .....	27
4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących.....	28
4.3. Znaczący Akcjonariusze .....	29
4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	29

## I Informacje o Spółce

### 1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje

ALTA S.A. zarządza i inwestuje w podmioty, które w okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu prowadziły następujące działalności deweloperskie: wynajem własnych nieruchomości na cele handlowe, logistyczne i biurowe (property management), pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę (działalność urbanistyczna i planistyczna).

Zgodnie z oceną Zarządu Spółka ALTA spełniła warunki zawarte w MSSF 10 oraz MSSF 12 paragraf 9A.

ALTA S.A. jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 10: Skonsolidowane sprawozdania finansowe (dalej MSSF 10).

Zgodnie z oceną Zarządu Spółka ALTA spełniła warunki zawarte w MSSF 10 oraz MSSF 12 paragraf 9A.

Zarząd rozpatrzył MSSF 10 w zakresie podstaw do uznania, że Spółka jest jednostką inwestycyjną i spełnia zawarte w nim warunki tj.

zgodnie z MSSF 10 par 27:

- (a) uzyskuje środki finansowe od jednego lub większej liczby inwestorów w celu świadczenia temu inwestorowi (tym inwestorom) usług w zakresie zarządzania inwestycjami;
- (b) zobowiązuje się wobec swojego inwestora (swoich inwestorów), że przedmiotem jej działalności jest inwestowanie środków finansowych jedynie w celu uzyskiwania zwrotów pochodzących ze wzrostu wartości inwestycji, z przychodów z inwestycji lub z obu tych źródeł; oraz
- (c) dokonuje wyceny i oceny wyników działalności w odniesieniu do zasadniczo wszystkich swoich inwestycji według wartości godziwej.

oraz zgodnie z

MSSF 10 paragraf 28

Dokonując oceny swojej zgodności z definicją zawartą w paragrafie 27, rozpatrzyła i rozpoznała cechy charakterystyczne dla jednostki inwestycyjnej. Zgodnie z MSSF 10 cechy te stanowią następujące:

- (a) posiada więcej niż jedną inwestycję;
- (b) posiada więcej niż jednego inwestora;
- (c) posiada inwestorów, którzy nie są podmiotami powiązanymi z jednostką; oraz
- (d) posiada udziały własnościowe w formie kapitału własnego lub podobne udziały

Zgodnie z przepisami MSSF brak którejkolwiek z tych cech charakterystycznych niekoniecznie oznacza, że danej jednostki nie można klasyfikować jako jednostki inwestycyjnej. Jednostka inwestycyjna, której nie można przypisać wszystkich powyższych cech charakterystycznych, ujawnia dodatkowe informacje wymagane w paragrafie 9A MSSF 12 Ujawnianie udziałów w innych jednostkach.

Zastosowanie zasad MSSF 10 nie spowodowało konieczności retrospektywnego przekształcenia sprawozdań finansowych. Konsekwentnie w latach ubiegłych (od 2008r.) ALTA S.A. sporządzała wycenę inwestycji (akcje i udziały spółek) do wartości godziwej ujmując jej efekty w wyniku finansowym, zgodnie z zasadami określonymi obecnie w MSSF 10 dotyczącymi jednostek inwestycyjnych.

**Zarząd ALTA S.A. wycenia Spółki/Inwestycje w wartości godziwej zgodnie z najlepszą wiedzą zarządu i przy zastosowaniu dostępnych i odpowiednich technik wyceny oraz ujmuje wycenę przez wynik finansowy w pozycji „wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez wynik finansowy”.**

ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000149976. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

Inwestycje ALTA obejmują na dzień przekazania raportu:

Na dzień bilansowy sprawozdania finansowego inwestycje Spółki ALTA obejmowały:

Nazwa i forma prawna	Siedziba	Kapitał zakładowy zł	Zakres działalności	Udział % w kapitale zakładowym	
Miasteczko Siewierz Jeziorna (dawniej Chmielowskie) Sp. z o.o.	Siewierz	54 825 600	Spółka jest właścicielem nieruchomości, na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta. Do zadań Spółki należy przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów, sprzedaż gotowych działek budowlanych.	ALTA S.A.	100%
TUP Property Sp. z o.o.	Warszawa	27 471 472	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
CP Tychy Sp. z o.o. w upadłości	Warszawa	16 243 500	Właściciel galerii handlowej City Point Tychy	TUP Property Sp. z o.o.	100%
EP 18 Sp. z o.o. (dawniej Traktowa 6 Sp. z o.o.)	Warszawa	5 000	Spółka do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych	TUP Property Sp. z o.o.	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	300 000	Administrowanie terenem budowy i dzielnicą Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%

W strukturze własności w 2021r. i do dnia publikacji zaszyły następujące zmiany:

- a) Zmiana nazwy:  
W dniu 29.11.2021r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy Spółki Chmielowskie Sp. z o.o. na Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.
- b) W dniu 7.10.2021r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę nazwy Spółki Traktowa 6 Sp. z o.o. na EP 18 Sp. z o.o.
- c) Zamiana wysokości kapitału zakładowego

Pod dniu bilansowym 4.01.2022r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Spółki TUP Property Sp. z o.o. z kwoty 27 471 472 zł do kwoty 560 000 zł.

## II Informacje o działalności prowadzonej w 2021r.

*Informacje o czynnikach i zdarzeniach w tym o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty*

### 2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania

#### ALTA S.A. i wynik finansowy

ALTA S.A. prowadzi działalność inwestycyjną, a także zarządczą i doradczą.

W okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu, Inwestycje Spółki stanowią udziały w podmiotach – spółkach inwestycyjnych. Podmioty te prowadziły działalność związaną z wynajmem własnych nieruchomości, działalność urbanistyczną, planistyczną i architektoniczną w tym pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę, a także w niewielkim stopniu - możliwość prowadzenia działalności budowlanej oraz sprzedaż posiadanych już domów i mieszkań, oraz administrowanie nieruchomościami.

Działalność prowadzona w ramach poszczególnych Inwestycji i strategia wyjścia z inwestycji ma wpływ na kontynuację działalności, możliwość rozwoju, nowe inwestycje czy też wznowienie polityki dywidendowej Spółki.

Walne Zgromadzenie ALTA S.A. podjęło w dniu 29.06.2018r. uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Spółki w następującym brzmieniu:

#### **Strategia Spółki ALTA 2018-2022**

*W latach 2018-2022 ALTA przeprowadzi dezinwestycję pozostałych aktywów nieruchomościowych, planuje częściowe wyjście z projektu Siewierz Jeziorna, a pozyskane środki przeznaczyć w dominującej części na wypłaty dla akcjonariuszy, w drodze dywidend i buy-backu.*

*Podstawową działalnością ALTA będzie współinwestowanie w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich, zarządzanie takimi projektami, jak też inspirowanie i inwestowanie w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast – zarówno technologiczne (smart city) jak i socjalne (sharing economy).*

*Zawsze kluczową zasadą będzie rozważenie wpływu podejmowanych przedsięwzięć na społeczeństwo i środowisko.*

Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Spółki –

#### **Informacja dotycząca wpływu pandemii**

Pandemia ma oczywisty i zmienny wpływ na rynki, inwestorów i popyt wewnętrzny. Trudno jest oszacować ryzyko i skalę wpływu na działalność Spółki i jej Inwestycji a także sytuację i wyniki finansowe kolejnych okresów.

W 2021r. Spółka nie odczuła wpływu pandemii na działalność prowadzaną przez Spółkę oraz jej Inwestycje.

#### **Sytuacja związana z wojną na Ukrainie**

W związku z sytuacją polityczną – gospodarczą wywołaną agresją Federacji Rosyjskiej na terytorium Ukrainy oraz wprowadzeniem przez Prezesa Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski, dokonał przeglądu aktywów Spółki i jej podmiotów zależnych.

Zarząd ALTA S.A. zweryfikował, że głównym aktywem są udziały Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości o powierzchni ok 130 ha, na której realizuje projekt budowy dzielnicy Siewierz, Miasteczko Siewierz Jeziorna (dalej grunt).

Wycena aktywa tj. udziałów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o., oparta jest o wycenę wartości gruntu, którą Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. zleca corocznie niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu.

W ocenie Zarządu ALTA S.A. opierając się o obserwacje historyczne, dotyczące wartości nieruchomości w czasach wojen i kryzysów, tego typu aktywa cechuje wysoka odporność na ww zdarzenia. Ewentualna utrata wartości aktywa, wpływająca na wyniki okresowe ALTA S.A., może nastąpić w efekcie zdarzeń na rynku międzynarodowym, w postaci zawarcia traktatów zmieniających granice i porządek prawny Rzeczypospolitej Polskiej.

W ocenie Zarządu ALTA S.A., ww ryzyko trwałej utraty wartości aktywa, wpływające na wyniki okresowe ALTA S.A. obecnie jest niskie.

W przypadku wszelkich zdarzeń, które będą miały wpływ na wyniki Spółki w 2022r. lub kolejne, Zarząd Spółki ALTA będzie przekazywał takie informacje.

Jednocześnie Zarząd stwierdza i identyfikuje jako obarczone małym ryzykiem następujące:

- łańcuch dostaw i możliwość jego przerwania
- potencjalny wzrost cen surowców i energii
- dostępność pracowników z rejonów zaangażowanych w wojnę

*Spółka nie prowadzi działalności wytwórczej opartej o dostawy surowców do produkcji ani działalności opartej o pracowników zagranicznych*

- posiadanie inwestycji i jednostek zależnych w rejonach zaangażowanych w wojnę

*Spółka jest obecnie właścicielem inwestycji położonych na terenie kraju i nie posiada innych jednostek zależnych*

- wahania kursów walut i stóp procentowych
- bezpośrednią sprzedaż produktów oraz towarów do krajów zaangażowanych w wojnę (poprzez swoich odbiorców)

*Spółka zawiera transakcje w zł, kontrahentami Spółki są podmioty mające siedzibę i prowadzące działalność w Polsce.*

*Nie można wykluczyć, że kontrahenci Spółek Inwestycji, którzy prowadzą działalność budowlaną, opartą o dostawy surowców i w części wykorzystujący pracowników zagranicznych w tym z terenu Ukrainy, nie zostaną dotknięci sytuacją związaną z Wojną na Ukrainie w ww zakresach dotyczących łańcuchów dostaw, cen surowców czy dostępności pracowników.*

*Wpływ takiej sytuacji na działalność Spółki jest możliwy, w zakresie tempa zawierania przyszłych transakcji sprzedaży gruntów do budowę, jednakże trudno do oszacowania zarówno wartościowo jak też w oparciu o ramy czasowe.*

### **Wynik finansowy**

Wynik finansowy Spółki za rok 2021r. zamknął się zyskiem netto w kwocie 7 919 tys. zł

Główny wpływ na wynik Spółki 2021r. miały głównie wycena udziałów Spółek – inwestycji do wartości godziwej (strata), w tym głównie wycena Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna.

Udziały Spółki wyceniane są do wartości godziwej metodą majątkową tj. skorygowanych aktywów netto. Przeszacowanie wartości udziałów Spółek w wyniku 2021r. wyniosło 9 239 tys. zł

## Główne Inwestycje ALTA S.A.

<b>Główne Inwestycje na dzień 31.12.2021</b>	<b>Wartość bilansowa 31.12.2021</b>
<b>Nazwa jednostki</b>	
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	156 505
TUP Property Sp. z o.o.	2 215
<b>Razem wartość</b>	<b>158 720</b>

Określenie hierarchii wartości godziwej dla Spółek - Inwestycji

- poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Spółka określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

### Informacje dotyczące głównych Inwestycji ALTA S.A.

## Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw.Chmielowskie) Sp. z o.o. – projekt Siewierz Jeziorna

Spółka jest właścicielem nieruchomości i projektu Siewierz Jeziorna. Siewierz Jeziorna to największa wartościowo inwestycja ALTA S.A. Projekt został rozpoczęty w 2008r. od zakupu nieruchomości gruntowej o powierzchni około 130 ha.

Na obszar składa się około 25 ha terenów komercyjnych, 17 ha terenów rekreacyjnych oraz 88 ha terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości

Powstająca nowa dzielnica Siewierza – miasteczko Siewierz, projektowana jest w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna zajmuje się koordynacją projektowania, niwelacją terenu, układaniem sieci, budową części użyteczności publicznej (drogi, chodniki, parki), zapewnieniem mediów oraz wydzielaniem działek budowlanych.

Model biznesowy zakłada sprzedaż deweloperom przygotowanych do budowy działek.

Spółka wspiera działalność przedsiębiorców otwierających działalność na terenie dzielnicy – zwiększa to atrakcyjność lokalizacji i wspiera sprzedaż deweloperów. Na terenie miasteczka Siewierz działa żłobek, przedszkole, sklep, bistro, klub piłkarski z własnym boiskiem, przystań żeglarska, tereny rekreacyjne -wyznaczone ścieżki biegowe.

Inwestycja stanowi ciągle perspektywiczny, wieloaspektowy projekt. Wiąże ze sobą działania w obszarze mieszkaniowym, biznesu i usług z możliwością wykorzystania nowych technologii oraz

poszanowania zasad zrównoważonego rozwoju. Jego zdywersyfikowany charakter zapewnia kontrolę ryzyka, ciągłość prac i możliwość osiągnięcia wysokich zysków.

Powierzchnia wszystkich nieruchomości, które posiada Spółka, wynosi zgodnie z ewidencją przeprowadzoną przez niezależnego rzeczoznawcę 115,54 ha. Na terenie Miasteczka Siewierz Jeziorna, zgodnie z chłonnością terenu wynikającą z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, można wybudować 374 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (PU), w tym 298 000 m<sup>2</sup> PUM oraz 76 000 m<sup>2</sup> GLA. Na dzień raportu Spółka sprzedała grunty pod zabudowę 137 800 m<sup>2</sup> PUM i 480 m<sup>2</sup> GLA, co stanowi 37 % PU, którą można wybudować na terenie objętym MPZP.

Poniżej przedstawiono aktualną wycenę aktywów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna.

Inwestycja stanowi ciągle perspektywiczny, wieloaspektowy projekt. Wiąże ze sobą działania w obszarze mieszkaniowym, biznesu i usług z możliwością wykorzystania nowych technologii oraz poszanowania zasad zrównoważonego rozwoju. Jego zdywersyfikowany charakter zapewnia kontrolę ryzyka, ciągłość prac i możliwość osiągnięcia wysokich zysków.

W przyszłej dzielnicy Siewierz Jeziorna, może zamieszkać około 15 tys. osób.

Stan Inwestycji na dzień przekazania raportu:

370 domów i mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie

600 mieszkańców

160 domów i mieszkań w budowie

770 kolejnych domów i mieszkań z pozwoleniem na budowę

7 500 m kw powierzchni domów, mieszkań, powierzchni handlowo – usługowych – w etapie projektowania

Perspektywa 2022r. - 2027

1 000 mieszkańców na koniec 2022r.

1 500 kolejnych jednostek do oddania do użytkowania do 2027r.

5 000 mieszkańców do 2027r.

Poniżej przedstawiono aktualną wycenę aktywów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna.

Rzeczoznawca na potrzeby wyceny nieruchomości należących do Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. zastosował tak jak w latach ubiegłych metodę pozostałościową a założenia i wyjaśnienie zastosowanych zasad pozostało niezmiennie w stosunku do zaprezentowanych i stosowanych od 2016r.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane. Metoda pozostałościowa uwzględnia szacowaną wartość ukończonej inwestycji oraz koszty całkowite budowy a także zysk dewelopera.

Po zapoznaniu się w wyceną rzeczoznawcy Zarząd Spółki uznał za racjonalne założenia przyjęte przez rzeczoznawcę. Zarząd Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy.

Wycena rzeczoznawcy odzwierciedla cenę sprzedaży nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową dzielnicy zgodnie z obecnym stanem prawnym.



Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 16.12.2021r. na wartość 198 910 tys. zł, w tym:

<b>Wycena rzeczoznawcy</b>	<b>2021.</b>		<b>2020r.</b>	
Wartość nieruchomości w tys. zł	198 910 tys. zł		193 260 tys. zł	
W tym:				
Teren objęty MPZP (Faza I)	80 810 tys. zł ( 39,75 ha)	Teren objęty MPZP (Faza I)	75 660 tys. zł (38,15 ha)	Teren objęty MPZP (Faza I)
Teren objęty MPZP ( Faza II i III)	118 100 tys. zł ( 75,79 ha)	Teren inwestycyjny objęty studium kierunków zagospodarowania Przestrzennego (Faza II i III)	117 600 tys. zł (74,86 ha)	Teren inwestycyjny objęty studium kierunków zagospodarowania Przestrzennego (Faza II i III)

## Istotne zdarzenia 2021r. – Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.

- Przedwstępna umowa sprzedaży z dn. 30.07.2021r.

Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw. Chmielowskie) Sp. z o.o. i Millenium Inwestycje Sp. z o.o. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, której łączna powierzchnia wynosi 10,7 ha. Nabywca po zawarciu umów przenoszących własność będzie mógł zrealizować inwestycję mieszkaniową polegającą na budowie około 210 domów jednorodzinnych. Łączna kwota transakcji to około 14,5 mln zł. Umowy przenoszące własność nieruchomości na nabywcę będą zawierane w etapach od 07.2022 do 12.2027r. , po spełnieniu warunków zawieszających, zwyczajowych dla tego typu transakcji w tym przygotowanie koncepcji, warunków przyłączeniowych, uzyskanie pozwolenia na budowę nieruchomości.

- Przedwstępna umowa sprzedaży z dn. 28.07.2021r.

Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw. Chmielowskie) Sp. z o.o. i Spółki z grupy Murapol, zawarły następujące umowy:

1.Umowę rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 4.05.2017r., (z późn. zmianami), na podstawie, której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej pozwalającej na budowę około 330 mieszkań w terminie do 30.06.2022r.

2.Umowę rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 12.11.2019r., (z późn. zmianami), na podstawie której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych pozwalających na budowę około 215 mieszkań (umowa sprzedaży została zawarta w dniu 06.08.2020r.) oraz nieruchomości gruntowych pozwalających na budowę około 250 mieszkań w terminie do 30.04.2022r.

3.Przedwstępne umowy sprzedaży, na podstawie których w latach 2022-2023r. Nabywca kupi od Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 10,7 ha, na których Nabywca będzie mógł zbudować około 1 100 mieszkań w Inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna. Łączna kwota transakcji wyniesie ponad 30, 5 mln zł

Zawarcie umów przyrzeczonych na podstawie ww. przedwstępnych umów sprzedaży Nieruchomości uzależnione jest od spełnienia warunków zawieszających w terminach określonych w poszczególnych umowach, przy czym są to warunki zwyczajowe dla tego typu umów w tym w szczególności: nieskorzystanie przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa ("KOWR") z przysługującego Skarbu Państwa prawa pierwokupu oraz nieskorzystanie przez Gminę Siewierz z przysługującego jej prawa pierwokupu.

Zgodnie z treścią umów przedwstępnych w sytuacji niespełnienia się zwyczajowych dla tego typu umów warunków zawieszających, Stronom przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umów przedwstępnych w terminach i warunkach zwyczajowo przyjętych dla tego typu umów, wskazanych w umowach, w tym zwrot wpłaconych zadatków przez Nabywcę.

## TUP Property Sp. z o.o. – nieruchomości komercyjne, portfel nieruchomości na wynajem

W zakresie działalności Spółki znajduje się także możliwość świadczenia usług:

- realizacji projektów inwestycyjnych – firma zapewnia bezpośrednie kierownictwo projektu przyjętego do realizacji, koordynuje działania menadżerskie w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego oraz zapewnia finansowania projektu inwestycyjnego;
- rozpoznania rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

Zgodnie z przyjętą przez Walne Zgromadzenie ALTA S.A. strategią na lata 2018-2022 w bieżącym i poprzednich okresach prowadzona była dezinvestycja pozostałych komercyjnych aktywów nieruchomościowych, obejmująca głównie TUP Property Sp. z o.o.

W ramach strategii dezinvestycji:

TUP Property Sp. z o.o. oraz LMS Property Sp. z o.o. (Nabywca), zawarły w dniu 12.08.2021r. umowę sprzedaży nieruchomości w Pruszkowie wraz z pozwoleniem na rozbudowę hali magazynowej.

Sprzedana nieruchomość stanowi budynek magazynowy wraz z budynkiem biurowym, które stanowiły przedmiot umów najmu.

Kwota transakcji uwzględniając podatek wynosi 9 840 tys. zł

Nieruchomość stanowiła ostatnie istotne aktywo przeznaczone do sprzedaży.

Główny składnik aktywów Spółki TUP Property na dzień 31.12.2020r. stanowią którymi są nieruchomości Spółki położone w Siewierzu obejmujące grunt, nieruchomość biurowa, oraz lokale mieszkalne i komercyjne.

### **CP Tychy – 100 % udziałów Spółki CP Tychy posiada TUP Property Sp. z o.o.**

Podmiotem zależnym od TUP Property Sp. z o.o. jest CP Tychy Sp. z o.o., do której należy galeria handlowa w Tychach.

#### **Sytuacja Spółki w okresie pandemii i do dnia przekazania niniejszego raportu:**

31.03.2020r. weszła w życie Ustawa o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych ustaw w powiązaniu z rozporządzeniami Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Polski stanu epidemicznego oraz z dnia 20 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na terenie polski stanu epidemii.

Na dzień sporządzenia i przekazania niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki identyfikuje następujące okoliczności i zdarzenia:

Na podstawie ww przepisów weszły w życie ograniczenia prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw, a zgodnie z przepisami prawnymi zostały wygaszone wzajemne zobowiązania stron umów najmu znajdujących się w tych powierzchniach handlowych.

Spółka CP Tychy jest właścicielem nieruchomości- centrum handlowego, która bezpośrednio została objęta zakazem działalności, z wyjątkiem niektórych usług i sprzedaży.

Wobec przepisów, które weszły w życie zostały czasowo wygaszone stosunki handlowe pomiędzy najemcami i wynajmującymi, skutkujące brakiem obowiązku najemców do wnoszenia opłat z tytułu umowy najmu.

Ustawa nie zakazuje jednak podjęcia rozmów między stronami najmu, wobec czego Spółka podjęła rozmowy z najemcami powierzchni w celu ustalenia czy i w jakiej wysokości będą oni wносить opłaty związane z utrzymaniem centrum handlowego m.in.: ochrona, media, sprząatanie itp.

Część najemców zdecydowała o podtrzymaniu wnoszenia opłat w pełnej lub obniżonej kwocie w okresie trwania okresu zamknięcia galerii handlowej dla nabywców. Szczególnie iż Spółka utrzymywała centrum handlowe w gotowości, najemcy mieli w okresach ograniczenia działalności dostęp do swoich powierzchni mogąc prowadzić prace remontowe, inwentaryzacyjne itp. Spółka wynegocjowała ponoszenie niższych opłaty związane z utrzymaniem obiektu handlowego (ochrona, sprzątanie) w tym także niższy jest pobór mocy energii elektrycznej i innych mediów.

Należy zwrócić uwagę na poniższe:

#### **Czasowe ograniczenia działalności centrów handlowych**

Działalność centrów handlowych była na przestrzeni 2020r. i 2021r. ograniczana czasowo, nie da się wykluczyć w niedającej się przewidzieć przyszłości, że taka sytuacja nie będzie się powtarzała.

Po zakończeniu okresu ograniczeń najemcy, aby utrzymać status braku obowiązku zapłaty czynszu za okres trwania pandemii zobligowani byli do złożenia Spółce oświadczenia wraz z uwzględnieniem stawki czynszu oraz przedłużenia umowy najmu o okres 6 miesięcy.

**Sytuacja kredytowa w okresie 2020r.** – kredytodawca Spółki zawarł w dniu 7.04.2020r. ze Spółką Aneks do umowy kredytowej, w którym określono karencję spłat rat kapitałowo – odsetkowych na okres do 20.08.2020. oraz zapowiedziano przeprowadzenie restrukturyzacji kredytu w sierpniu 2020r.

#### **Wszczęcie procedury postępowania układowego**

Postępowanie układowe – w dniu 25.08.2020r. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ukazało się obwieszczenie o otwarciu postępowania o zatwierdzenie układu dłużnika CP Tychy sp. z o.o. prowadzonego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne („Prawo Restrukturyzacyjne”) znajdujące zastosowanie do postępowania o zatwierdzenie układu ze zmianami wynikającymi z ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 („Tarcza 4.0”). Zgodnie z postanowieniami Tarczy 4.0 skutkiem dokonania przedmiotowego obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym jest otwarcie postępowania o zatwierdzenie układu dłużnika CP Tychy.

Kondycja finansowa spółki CP Tychy będącej właścicielem centrum handlowego City Point w Tychach („Centrum Handlowe”) była i jest poważnie i bezpośrednio zagrożona, jednocześnie nie miały wówczas zastosowania przepisy dotyczące upadłości CP Tychy.

Zarząd CP Tychy w dniu 20 lipca 2020 r. zidentyfikował powstanie stanu zagrożenia niewypłacalnością CP Tychy i podjął decyzję o rozpoczęciu działań mających na celu zawarcie układu z wierzycielami w ramach postępowania restrukturyzacyjnego w związku z postanowieniami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne („Prawo Restrukturyzacyjne”) ze zmianami wynikającymi z ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 („Tarcza 4.0”). Zawarcie układu z wierzycielami w ramach postępowania restrukturyzacyjnego miałyby na celu uniknięcie ogłoszenia upadłości CP Tychy poprzez umożliwienie jej restrukturyzacji, przy jednoczesnym zabezpieczeniu praw wierzycieli CP Tychy. Ponadto rozpoczęcie działań mających na celu zawarcie układu z wierzycielami miało na celu przywrócenie CP Tychy zdolności do wykonywania zobowiązań, przy jednoczesnej możliwości korzystania z ochrony prawnej przed egzekucją i działaniami wierzycieli. W szczególności od dnia dokonania obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym do dnia umorzenia lub zakończenia postępowania do wypowiedzenia umów kredytu, leasingu, ubezpieczeń majątkowych, poręczeń itd. - wymagana byłaby zgoda nadzorca układu. Zapewnienie przedmiotowej ochrony, w opinii Zarządu nie tylko miało umożliwić, ale ułatwić przeprowadzenie postępowania restrukturyzacyjnego CP Tychy i zawarcie układu z wierzycielami.

### **Umorzenie procedury postępowania układowego**

Zgodnie z postanowieniami art. 20 ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 ("Tarcza 4.0") postępowanie o zatwierdzenie układu zostało umorzone z mocy prawa ze względu na brak złożenia w terminie 4 miesięcy od dnia dokonania obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym - wniosku o zatwierdzenie układu. Wniosek o zatwierdzenie układu nie został złożony ze względu na to, iż za jego przyjęciem nie wypowiedziała się wymagana prawem większość wierzycieli uprawnionych do głosowania nad układem.

### **Wniosek Zarządu o upadłość Spółki**

Zarząd CP Tychy w dniu 28.12.2020r. z ostrożności i w ramach przyjętej praktyki, podjął decyzję o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości CP Tychy, na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe, a wniosek ten został złożony w dniu 28.12.2020r. do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

### **Wniosek Zarządu o sanację**

Spółka złożyła w dniu 29 grudnia 2020 r. do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego CP Tychy, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. prawo restrukturyzacyjne, dostrzegając możliwość wdrożenia dalej idących środków restrukturyzacyjnych niż uproszczone postępowanie o zatwierdzenie układu.

### **Wypowiedzenie umowy kredytowej**

W dniu 10.02.2021r. CP Tychy sp. z o.o. otrzymała wypowiedzenie („Wypowiedzenie”) umowy kredytu udzielonego CP Tychy przez mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy z dnia 19 maja 2015 r., z późniejszymi zmianami („Umowa”, „Kredyt”, „Bank”).

Jednocześnie Bank wezwał CP Tychy do spłaty Kredytu w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania przez CP Tychy Wypowiedzenia, z należnymi Bankowi odsetkami.

Na dzień sporządzenia Wypowiedzenia, całkowita kwota zobowiązań CP Tychy z tytułu Umowy wynosi: 6.591.910,91 EUR i 33.838,15 PLN.

Podstawą Wypowiedzenia Umowy było niedotrzymywanie warunków udzielania Kredytu przez CP Tychy. W przypadku braku spłaty Kredytu w wyżej wskazanym terminie, Bank uprawniony jest do podjęcia wszelkich działań zmierzających do odzyskania należności Banku, w tym wystąpienia na drogę postępowania sądowego oraz egzekucyjnego. Bank poinformował także o zamiarze publicznej sprzedaży wymagalnych wierzytelności przysługujących mu wobec CP Tychy.

Spółka nie spłaciła kredytu we wskazanym w wezwaniu terminie.

### **Złożenie wniosku o upadłość Spółki CP Tychy przez Bank – Kredytodawcę, oraz połączenie spraw upadłościowych Spółki i Banku oraz sanacyjnej – do wspólnego rozpatrzenia**

W dniu 3.04.2021r. Emitent powziął wiadomość o tym, że mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”, „Kredytodawca CP Tychy”) złożył wniosek o ogłoszenie upadłości CP Tychy sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie ("CP Tychy"), będącą właścicielem centrum handlowego City Point w Tychach ("Centrum Handlowe") i spółką 100% zależną od spółki inwestycyjnej Emitenta, w której Emitent posiada 100% udziałów, tj. TUP Property sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("TUP Property”).

Zarząd Spółki wskazuje także, że wydane zostało postanowienie przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych („Sąd”) w przedmiocie zabezpieczenia majątku CP Tychy poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie doradcy restrukturyzacyjnego Katarzyny Uszak.

Zarząd Spółki powziął ponadto w ww terminie wiadomość o wydaniu dwóch postanowień przez Sąd. W pierwszym postanowieniu Sąd zdecydował o połączeniu spraw z wniosku Banku oraz z wniosku CP TYCHY o ogłoszenie upadłości do wspólnego rozpoznania.

W drugim postanowieniu Sąd zdecydował o połączeniu do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy w przedmiocie ogłoszenia upadłości.

**Postanowienie Sądu w sprawie ogłoszenia upadłości CP Tychy Sp. z o.o.**

W dniu 17 maja 2021 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (Sąd) wydał postanowienie w przedmiocie ogłoszenia upadłości spółki CP Tychy sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Postanowieniem Sąd oddalił wniosek Spółki CP Tychy o otwarcie postępowania sanacyjnego.

Na Postanowienie CP Tychy przysługiwało zażalenie, z czego Spółka skorzystała.

**Wycena i odpis aktualizujący - dokonane już w 2020r.**

TUP Property dokonuje wyceny udziałów CP Tychy w wartości godziwej. Zarząd CP Tychy podjął natomiast decyzję o aktualizacji wyceny jedynego aktywa CP Tychy tj. centrum handlowego City Point w Tychach („**Centrum Handlowe**”), biorąc pod uwagę stan CP Tychy i Centrum Handlowego związany z rozpoczęciem działań restrukturyzacyjnych.

W efekcie dokonanego odpisu aktualizującego wartość udziałów i należności w wyniku Spółki już na dzień 30.06.2020r., udziały CP Tychy Sp. z o.o. zostały wykazane w wartości zerowej, a następane opisane wyżej działania i czynności nie miały wpływu na wynik TUP Property i Emitenta na dzień 31.12.2021r.

**2.2. Usługi, rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy i segmenty działalności**

Spółka prowadzi działalność na terenie kraju. Źródłem przychodów Spółki są głównie transakcje zawierane z Inwestycjami czy też wypłaty dywidend. Spółka ze względu na specyfikę działalności nie jest zależna od dostawców i odbiorców zewnętrznych. Poszczególne Spółki prowadzą działalność na rynku nieruchomościowym i z uwagi na szeroki dostęp do dostawców i wykonawców ich działalność także nie jest uzależniona od dostawców, odbiorców oraz źródeł zaopatrzenia w środki niezbędne do świadczenia usług a także do prowadzenia budowy obiektów. W przypadku Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw. Chmielowskie) największym kontrahentem – odbiorcą jest firma Murapol.

Działalność Spółek – Inwestycji także prowadzona jest na terenie kraju. Spółka nie wyodrębniła segmentów swojej działalności. Wszystkie inwestycje Spółki działają w jednej branży.

**2.3. Kredyty i pożyczki****2.3.1. Kredyty ALTA S.A. zaciągnięte i wypowiedziane**

W okresie 2021r. nie miało miejsce zawarcie lub wypowiedzenie umów kredytowych.

Poszczególne Spółki – Inwestycje także nie zawierały nowych umów kredytowych.

Kredyty zaciągnięte przez ALTA na dzień 31.12.2021r.

Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Odsetki naliczone	Saldo	Stopa procentowa i waluta	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Pozostałe (Toyota)	7	-	14		19.06.2023
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>7 075</b>	<b>-</b>	<b>7 075</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pozostałe (Toyota)	15	-	15		19.06.2023
TUP Property Sp. z o.o.	7 060	-	7 060		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>7 075</b>	<b>-</b>	<b>7 075</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pożyczki udzielone przez ALTA S.A. na dzień 31.12.2021r.

Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki (wraz z odsetkami) bez odpisów na dzień 31.12.2021	Saldo bilansowe na dzień 31.12.2021	Wymagalne do 1 roku
Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw.Chmielowskie) Sp. z o.o.	22 830	22 830	22 830
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	125	125	125
<b>SUMA PLN</b>	<b>22 955</b>	<b>22 955</b>	<b>22 955</b>

## 2.4. Gwarancje i poręczenia

Na dzień bilansowy gwarancje i poręczenia nie występują.

## 2.5. Emisja papierów wartościowych i wypłata dywidendy i nabycie akcji własnych

### Emisje akcji

- W dniu 27 sierpnia 2021 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) wydał oświadczenie nr 1055/2021.

KDPW w odpowiedzi na wniosek Emitenta zawarł z Emitentem umowę o rejestrację w depozycie do 282.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja („Akcje”). Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego zostało dokonane na podstawie uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy („Uchwała”).

Rejestracja Akcji nastąpi na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w §6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, w związku z wyrejestrowaniem warrantów subskrypcyjnych oznaczonych kodem PLTRNSU00070, w których zostało wykonane prawo objęcia Akcji.

Akcje będą podlegały objęciu w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych uprawniających do obejmowania Akcji, na podstawie Uchwały.

- W dniu 1 września 2021 r. na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, nastąpiła rejestracja w KDPW oraz przyznanie uprawnionym (poprzez rejestrację na rachunkach papierów wartościowych osób uprawnionych) 74 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki ("Akcje"), co zgodnie z art. 451 § 2 Kodeksu spółek handlowych jest równoznaczne z przyznaniem akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z art. 451 §2 w zw. art. 452 §1 Kodeksu spółek handlowych, w związku z przyznaniem Akcji, nastąpiło nabycie praw z Akcji i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o sumę równą wartości nominalnej Akcji, tj. o kwotę 74 500 zł. Kapitał zakładowy Spółki został zatem podwyższony z kwoty 15 130 345 do kwoty 15 204 845 zł.

Po przyznaniu Akcji kapitał zakładowy Spółki wynosi 15.204.845 i dzieli się na 15.204.845 o wartości nominalnej 1 złoty, w tym:

- 1 607 567 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A (założycielskie)
- 13 504 778 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 92 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G

Akcje imienne serii A (założycielskie) są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda akcja daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ogólna liczba głosów w Spółce wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi: 21 635 113. Po przyznaniu Akcji wysokość warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta wynosi: 507.500 zł

Podstawą emisji Akcji była Uchwała nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 czerwca 2015 roku w sprawie przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Zgodnie z art. 452 § 4 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd dokonał zgłoszenia do sądu rejestrowego wykazu objętych i przyznanych akcji celem uaktualnienia wpisu kapitału zakładowego, w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Akcje będą przedmiotem wniosku Spółki o dopuszczenie do obrotu giełdowego oraz asymilację z kodem ISIN PLTRNSU00013, pod którym są zarejestrowane akcje Spółki będące w obrocie giełdowym.

- W dniu 24 września 2021 r. uchwały Nr 924/2021 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki („Uchwała”).

Na mocy Uchwały Zarząd GPW stwierdził, że zgodnie z § 19 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy do obrotu giełdowego na rynku podstawowym dopuszczonych jest 74.500 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki, o wartości nominalnej 1 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLTRNSU00096” („Akcje”).

Zgodnie z Uchwałą, na podstawie § 36, § 37 oraz § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, w związku z § 3a ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 1 października 2021 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Akcje Spółki ALTA S.A., pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) w dniu 1 października 2021 r. asymilacji tych Akcji z akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem „PLTRNSU00013” („Warunek”).

Zarząd informuje ponadto, że w dniu 24.09.2021r. wydane zostało przez KDPW Oświadczenie nr 1157/2021, zgodnie z którym KDPW postanowiło dokonać asymilacji Akcji z pozostałymi akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem „PLTRNSU00013”, w dniu 1 października 2021 r. Tym samym spełnił się w/w Warunek, o którym mowa w Uchwale.

- W dniu 19 października 2021 r. na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, nastąpiła rejestracja w KDPW oraz przyznanie uprawnionemu (poprzez rejestrację na rachunku papierów wartościowych osób uprawnionych) 25.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki ("Akcje"), co zgodnie z art. 451 § 2 Kodeksu spółek handlowych jest równoznaczne z przyznaniem akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z art. 451 §2 w zw. art. 452 §1 Kodeksu spółek handlowych, w związku z przyznaniem Akcji, nastąpiło nabycie praw z Akcji i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o sumę równą wartości nominalnej Akcji, tj. o kwotę 25.000 złotych. Kapitał zakładowy Spółki został zatem podwyższony z kwoty 15.204.845 złotych do kwoty 15.229.845 złotych.

Po przyznaniu Akcji kapitał zakładowy Emitenta wynosi 15.229.845 złotych i dzieli się na 15.229.845 akcji o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty, w tym:

- 1.607.567 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A (założycielskie),
- 13.504.778 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 117.500 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Akcje imienne serii A (założycielskie) są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda akcja daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ogólna liczba głosów w Spółce wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi: 21.660.113. Po przyznaniu Akcji wysokość warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta wynosi: 482.500 złotych.

Podstawą emisji Akcji jest Uchwała nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 czerwca 2015 roku w sprawie przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

- W dniu 28 października 2021 r. uchwały Nr 1096/2021 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki („Uchwała”).

Na mocy Uchwały Zarząd GPW stwierdził, że zgodnie z § 19 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy do obrotu giełdowego na rynku podstawowym dopuszczonych jest 25.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki, o wartości nominalnej 1 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLTRNSU00096” („Akcje”).

Zgodnie z Uchwałą, na podstawie § 36, § 37 oraz § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, w związku z § 3a ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 5 listopada 2021 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Akcje Spółki ALTA S.A., pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) w dniu 5 listopada 2021 r. asymilacji tych Akcji z akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem „PLTRNSU00013” („Warunek”).

W dniu 29.10.2021r. wydane zostało przez KDPW Oświadczenie nr 1290/2021, zgodnie z którym KDPW postanowiło dokonać asymilacji Akcji z pozostałymi akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem „PLTRNSU00013”, w dniu 5 listopada 2021 r. Tym samym spełnił się w/w Warunek, o którym mowa w Uchwale.

- W dniu 16 listopada 2021 r. Krajowy Depozyt Papierów wartościowych S.A. („KDPW”) wydał oświadczenie nr 1350/2021.

KDPW w odpowiedzi na wniosek Emitenta zawarł z Emitentem umowę o rejestrację w depozycie do 300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja („Akcje”). Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego zostało dokonane na podstawie uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej do prezesa zarządu spółki p. Roberta Jacka Moritz, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii H, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki („Uchwała”).

Rejestracja Akcji nastąpiła na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w §6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, w związku z wyrejestrowaniem warrantów subskrypcyjnych oznaczonych kodem PLTRNSU00088, z których zostało wykonane prawo objęcia Akcji.

40.000 Akcji zostało objętych w dniu 7 października 2021 r. przez p. Roberta Jacka Moritz - prezesa zarządu spółki.

Pozostałe Akcje będą podlegały objęciu w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych uprawniających do obejmowania Akcji, na podstawie Uchwały.

- W dniu 19 listopada 2021 r. na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, nastąpiła rejestracja w KDPW oraz przyznanie 40.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki ("Akcje") p. prezesowi zarządu Spółki – Robertowi Jackowi Moritz (poprzez rejestrację Akcji na rachunku papierów wartościowych p. prezesa zarządu Spółki – Roberta Jacka Moritz), co zgodnie z art. 451 § 2 Kodeksu spółek handlowych jest równoznaczne z przyznaniem akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.



Zgodnie z art. 451 §2 w związku z art. 452 §1 Kodeksu spółek handlowych, wraz z przyznaniem Akcji, nastąpiło nabycie praw z Akcji i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o sumę równą wartości nominalnej Akcji, tj. o kwotę 40.000 złotych. Kapitał zakładowy Spółki został zatem podwyższony z kwoty 15.229.845 złotych do kwoty 15.269.845 złotych.

Po przyznaniu Akcji kapitał zakładowy Emitenta wynosi 15.269.845 złotych i dzieli się na 15.269.845 akcji o wartości nominalnej 1 złoty, w tym:

- (i) 1.607.567 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A (założycielskie),
- (ii) 13.504.778 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- (iii) 117.500 akcji zwykłych na okaziciela serii G,
- (iv) 40.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H.

Akcje imienne serii A (założycielskie) są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda akcja daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Pozostałe akcje nie są uprzywilejowane.

Ogólna liczba głosów w Spółce wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi: 21.700.113. Po przyznaniu Akcji wysokość warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta wynosi: 442.500 złotych.

Podstawą emisji Akcji jest Uchwała nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 czerwca 2015 roku w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej do p. prezesa zarządu Spółki – Roberta Jacka Moritz, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii H, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki („Uchwała”).

Zgodnie z art. 452 § 4 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd dokonał zgłoszenia do sądu rejestrowego wykazu objętych i przyznanych akcji celem uaktualnienia wpisu kapitału zakładowego, w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Akcje będą przedmiotem wniosku Spółki o dopuszczenie do obrotu giełdowego oraz asymilację z kodem ISIN PLTRNSU00013, pod którym są zarejestrowane akcje Spółki będące w obrocie giełdowym.

- W dniu 10 grudnia 2021 r. uchwały Nr 1243/2021 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki („Uchwała”).

Na mocy Uchwały Zarząd GPW stwierdził, że zgodnie z § 19 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy do obrotu giełdowego na rynku podstawowym dopuszczonych jest 40.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, o wartości nominalnej 1 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów wartościowych S.A. kodem „PLTRNSU00104” („Akcje”).

Zgodnie z Uchwałą, na podstawie § 36, § 37 oraz § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, w związku z § 3a ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 17 grudnia 2021 r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Akcje Spółki ALTA S.A., pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów wartościowych S.A. („KDPW”) w dniu 17 grudnia 2021 r. asymilacji tych Akcji z akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem „PLTRNSU00013” („Warunek”).

- W dniu 13 grudnia 2021 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) wydał oświadczenie nr 1502/2021, zgodnie z którym KDPW postanowiło dokonać asymilacji 40.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, o wartości nominalnej 1 zł każda, oznaczonych przez KDPW kodem „PLTRNSU00104” („Akcje”), z pozostałymi akcjami Spółki będącymi w obrocie giełdowym, oznaczonymi kodem „PLTRNSU00013”, w dniu 17 grudnia 2021 r. Tym samym spełnił się warunek, o którym mowa w uchwale Nr 1243/2021 Zarządu Giełdy Papierów wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki.

#### **- rejestracja zmian w kapitale zakładowym w KRS**

W dniu 21.03.2022r. Sąd Rejestrowy zarejestrował zmiany w kapitale zakładowym Spółki w związku z tym na dzień przekazania niniejszego sprawozdania:

- Kapitał zakładowy Spółki wynosi 15 269 845 zł

- Ogólna liczba głosów w Spółce wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi: 21.700.113
- Struktura kapitału zakładowego jest następująca:
  - 1 607 567 akcji serii A  
(akcje uprzywilejowane w głosach w ten sposób, że jedna akcja daje prawo do 5 głosów na WZ)
  - 13.504.778 akcji serii B (akcje zwykłe)
  - 117 500 akcji serii G (akcje zwykłe)
  - 40 000 akcji serii H (akcje zwykłe)

### Wypłata dywidendy

30 czerwca 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 6 w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok 2020 r. („Uchwała”). Uchwałą postanowiono o przeznaczeniu części zysku netto Spółki za rok 2020 w kwocie 3 782 586,25 zł do podziału pomiędzy akcjonariuszy Spółki w formie dywidendy, tj. w wysokości 0,25 zł na jedną akcję Spółki. Wypłatą dywidendy objęto wszystkie 15.130.345 akcji Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie wyznaczyło dzień 30 września 2021 r. jako dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za rok 2020 (dzień dywidendy), natomiast wypłata dywidendy nastąpiła 20 października 2021 r.

## 2.6. Pozostałe istotne wydarzenia

### 2.6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki

ALTA S.A. i poszczególne Spółki – Inwestycje realizujące projekty były w okresie 2021r. stroną umów istotnych z punktu widzenia Spółki ALTA zawartych z podmiotami zewnętrznymi.

Zawarcie umów sprzedaży nieruchomości oraz porozumienia o spłacie kredytu przedstawiono w informacji dla każdej Inwestycji, w dziale II Informacje o działalności, punkt 2.1. niniejszego sprawozdania.

### 2.6.2. Umowy zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązаныmi mają charakter rynkowy.

Umowy te mają charakter organizacyjny i zarządczy, służą lepszemu wykorzystaniu posiadanego majątku oraz zasobów ludzkich.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zaprezentowana w nocie objaśniającej nr 21.1 sprawozdania finansowego Spółki.

### 2.6.3. Postępowania sądowe

Na dzień bilansowy spraw istotnych sądowych nie było.

Nie wystąpiły czynniki powodujące dokonanie istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

### 2.6.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W okresie 2021r. nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania.

Spółka ALTA na dzień 31.12.2021r. zatrudniała 3 pracowników na etacie.

Poszczególne Spółki Inwestycje zatrudniają swoje zespoły pracownicze do obsługi projektów.

Model biznesowy ALTA S.A. i Inwestycji zakłada outsourcing większości technicznych obszarów działalności i zarządzanie nimi.

### 2.6.5. Badania i rozwój

Do realizacji przedsięwzięć Spółki i jej Inwestycji nie występuje konieczność prowadzenia działalności badawczo-rozwojowej.

### 2.6.6. Pozostałe istotne wydarzenia w okresie 2021r. i do dnia publikacji sprawozdania w tym wpływ sytuacji epidemii na funkcjonowanie Spółki

Nie miały miejsca inne istotne wydarzenia niż te, które opisano w poszczególnych punktach niniejszego rozdziału w tym o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na działalność i osiągnięte wyniki.

## III Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Spółki oraz osiągnięty wynik finansowy

*Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych*

### 3.1. Wynik finansowy Spółki

W poniższej tabeli zaprezentowano dane finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę w okresie 2021r. oraz dane porównywalne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020r.

Pełna informacja finansowa została opublikowana w sprawozdaniu finansowym ALTA S.A.

WYNIK FINANSOWY	2021 tys. zł	2020 tys. zł	zmiana % 2021 - dane 2020
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	760	871	-13%
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	-2 669	-3 081	-13%
Zysk/strata ze sprzedaży	-1 909	-2 210	-14%
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych	9 239	9 141	1%
Przychody finansowe	704	9 693	-93%
Koszty finansowe	-116	-47	147%
Zysk/strata brutto	7 919	16 679	-53%
Zysk/strata netto	7 919	16 679	-53%

Opis podstawowych pozycji sprawozdania:

- Przychody z działalności operacyjnej obejmują głównie usługi świadczone Spółkom- Inwestycjom
- Koszty działalności podstawowej dotyczą głównie usług obcych Spółki
- Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych – stanowi przeszacowanie posiadanych udziałów Spółek Inwestycji w wyniku ich wyceny do wartości godziwej
- Przychody i koszty finansowe – odpowiadają kwotom odsetek od pożyczek udzielonych i otrzymanych a w przypadku przychodów finansowych okresu 2020r. zawierają głównie dywidendę otrzymaną od Spółki TUP Property

Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Za okres	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Wynik na zbyciu instrumentów	-	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	9 239	9 141
Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw.Chmielowskie) Sp. z o.o.	9 872	30 447
TUP Property Sp. z o.o.	(633)	(21 306)
<b>RAZEM WYNIK</b>	<b>9 239</b>	<b>9 141</b>

**3.2. Sytuacja majątkowa**

AKTYWA	31.12.2021 tys. zł	31.12.2020 tys. zł	zmiana % 2021 - dane 2020
<b>Aktywa ogółem</b>	200 432	189 316	<b>6%</b>
Aktywa trwałe w tym:	158 950	168 537	-6%
Akcje i udziały	158 720	164 438	-3%
Pozostałe długoterm. aktywa finan.	0	3 843	-
Aktywa obrotowe w tym	41 482	20 779	100%
Należności z tyt dostaw i usług	828	287	189%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki zamknęło się w 2021r. sumą bilansową 200 432 zł, i jest to wyższy poziom w porównaniu do roku 2020.

Dominującą pozycję aktywów trwałych są udziały (stanowiące Inwestycje w jednostkach powiązanych), które w 2021r. stanowiły 99% wartości tej pozycji aktywów oraz 79% sumy bilansowej.

Aktywa obrotowe w znaczącej mierze odpowiadają kwotom udzielonych pożyczek Spółkom – Inwestycjom.

PASYWA i KAPITAŁY WŁASNE	31.12.2021 tys. zł	31.12.2020 tys. zł	zmiana %
Kapitał podstawowy	15 205	15 130	0%
Zyski zatrzymane	60 766	47 871	27%
Kapitały własne łącznie	192 624	188 349	2%
Zobowiązania długoterminowe	160	90	78%
Zobowiązania krótkoterminowe	7 648	877	772%

**Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami opublikowanymi i poprzednio opublikowanymi**

Nie wystąpiły różnice pomiędzy wynikami opublikowanymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniem opublikowanym poprzednio.

Spółka nie publikowała prognozy wyniku za rok obrotowy.

**3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki**

*(z uwzględnieniem zmian w zasadach zarządzania Spółką, zdolnością do wywiązywania się z zobowiązań, określenie zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania zagrożeniom)*

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki 2021r. jak też w latach ubiegłych polegało na realizacji i kontroli planowanych przepływów pieniężnych Spółki i jej Inwestycji biorąc pod uwagę, że poszczególne projekty finansowane są głównie ze środków własnych.

W okresie 2021r. Spółki Inwestycje zaangażowane w główne projekty nie uzyskały zewnętrznego finansowania. Nie występują nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie zasoby finansowe angażowane są w realizację prowadzonych projektów w zakresie utrzymania, tempa rozwoju, modernizacji, zachowania płynności lub spłaty kredytów.

Specyfika działalności Spółki ALTA, której podstawą jest działalność inwestycyjna powoduje, że dla oceny rentowności właściwsze są wskaźniki oparte na kapitale własnym i na aktywach niż wskaźniki oparte o przychody ze sprzedaży.

WSKAŹNIK RENTOWNOŚCI AKTYWÓW [%]	2021	2020
Zysk/strata netto/aktywa ogółem	3,95	8,81

STOPA ZWROTU Z KAPITAŁU WŁASNEGO [%]	2021	2020
zysk/strata netto/kapitał własny*100	4,11	8,86

Rentowność aktywów informuje o zysku/stracie jaki spółce przynosi każda złotówka z zaangażowanego kapitału w finansowanie aktywów. Wyższa efektywność kapitału własnego wiąże się z możliwością uzyskania wyższej nadwyżki finansowej.

STOPA ZADŁUŻENIA [%]	2021	2020
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem	3,90	0,51

TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA [%]	2021	2020
kapitał własny/pasywa ogółem	0,96	0,99

WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI	2021	2020
aktywa obrotowe/zob. krótkoterm.	5,42	23,69

KAPITAŁ OBROTOWY NETTO	2021	2020
aktywa obrotowe - zob.bieżące	33 834	19 902

Finansowanie działalności Spółki oparte jest w znaczącej mierze o kapitał własny. Pozycje aktywów obrotowych i zobowiązań bieżących kształtowane są głównie poprzez kwoty pożyczek udzielonych przez ALTA S.A.

cena rynkowa akcji do wartości księgowej na akcję (zł)	2021	2020
cena giełdowa 1 akcji/wart.księgowa 1 akcji	0,18	0,10

### **3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

(w tym inwestycji kapitałowych w porównaniu do wielkości posiadanych środków)

Spółka zaangażowana jest kapitałowo w dwie długoterminowe Inwestycje: TUP Property i Miasteczko Siewierz Jeziorna. Prowadzone przedsięwzięcia są kapitałochłonne i czasochłonne, zasilane głównie ze środków własnych.

Jednocześnie Spółka nie wyklucza możliwości nowych Inwestycji w zdywersyfikowane przedsięwzięcia. Zgodnie ze Strategią Spółki, jej Inwestycje mogą zostać objęte transakcjami sprzedaży.

Spółka upatruje możliwości inwestycyjnych w projektach polegających na współinwestowaniu w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich, zarządzanie takimi projektami, jak też inspirowanie i inwestowanie w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast – zarówno technologiczne (smart city) jak i socjalne (sharing economy).

### **3.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy**

(z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik)

Wynik Spółki ma źródło w wycenie poszczególnych Inwestycji Spółki do wartości godziwej.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia, które wpływały na wyniki osiągnięte przez poszczególne podmioty a w konsekwencji na ich wycenę i wynik Spółki ALTA, inne niż opisano w dziale II 2.1. – Wynik finansowy.

### **3.6. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji, czynniki wewnętrzne i zewnętrzne istotne dla rozwoju**

(z uwzględnieniem działań podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym)

#### Perspektywy rozwoju

Walne Zgromadzenie ALTA S.A. podjęło w dniu 29.06.2018r. uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Spółki, zgodnie z którą upatruje się możliwości rozwoju Spółki we współinwestowaniu w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich a także w zarządzaniu projektami oraz inspirowaniu i inwestowaniu w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast -technologiczne oraz socjalne.

#### Działania podejmowane w roku obrachunkowym w ramach realizacji strategii:

- Umowy sprzedaży nieruchomości TUP Property
- Umowy zawarte ze Spółką z Grupy Murapol i Spółką Millenium- do umów sprzedaży nieruchomości Siewierz Jeziorna
- Próby podjęcia współpracy z władzami miejskimi na rzecz rewitalizacji terenów

Powyższe zdarzenia zostały opisane w dziale II niniejszego sprawozdania.

#### Czynniki wewnętrzne i zewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa

Realizacja postanowień strategii stanowi istotny czynnik dla działalności i kierunku rozwoju Spółki. Do zadań determinujących powyższe należą:

- dezinvestycja pozostałych do sprzedaży aktywów nieruchomościowych należących do TUP Property Sp. z o.o.
- wyjście z projektu Siewierz Jeziorna
- współinwestowanie w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich
- zarządzanie projektami rewitalizacji
- inspirowanie i inwestowanie w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast w potrzeby technologiczne oraz socjalne

- podejmowanie decyzji inwestycyjnych z uwzględnieniem ich wpływu na społeczeństwo i środowisko

Czynniki zewnętrzne, na które Spółka nie ma wpływu, ale może przedsięwziąć działania przystosowawcze stanowią warunki makroekonomiczne, rozwój rynku mieszkaniowego aglomeracji obejmującej zasięgiem realizowane projekty, polityka banków i skłonność do udzielania kredytów odbiorcom detalicznym oraz przedsiębiorstwom, skłonność otoczenia i kontrahentów do ponoszenia ryzyka a także zmiany przepisów prawnych oraz bieżąca sytuacja pandemiczna oraz sytuacja związana napaścią Rosji na Ukrainę i prowadzenie działań wojennych.

### 3.7. Czynniki ryzyka

Działalność Inwestycyjna Spółki ALTA wiąże się z pośrednim i bezpośrednim narażeniem na kilka rodzajów ryzyka finansowego (ryzyko cenowe, walutowe, stopy procentowej), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności, ryzyko wyceny. Poszczególne rodzaje ryzyka są monitorowane i eliminowane przez Zarząd w możliwym do osiągnięcia zakresie. Zarządzając ryzykiem Zarząd współpracuje z działem finansowym Spółki a także informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji Spółki i stanie jej Inwestycji. Misją Spółki w zarządzaniu kapitałem jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, zapewnienie możliwości rozwoju, zachowania właściwej struktury kapitału i obniżenia kosztu kapitału. Skutecznym narzędziem do monitorowania stanu kapitału jest wskaźnik zadłużenia, którego poziom Spółka analizuje także w swoich Inwestycjach.

Wskaźnik ten w Spółce ALTA jest następujący:

		ALTA	
dane tys. zł		2021	2020
A	Kredyty/pożyczki ogółem	7 075	34
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	1 669	93
C	Zadłużenie netto (A-B)	5 406	-59
D	Kapitał własny ogółem	192 624	188 349
E	Kapitał ogółem (C+D)	198 030	188 290
F	<b>Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %</b>	<b>2,7%</b>	<b>- 0,03%</b>

#### ▪ **Ryzyko wyceny i wartości godziwej**

Bezpośrednie ryzyko dla ALTA S.A. stanowi ryzyko wyceny. Związane jest z wyceną akcji i udziałów Inwestycji Spółki.

Ryzyko powstaje głównie w konsekwencji ryzyka wyceny nieruchomości poszczególnych Spółek a także osiągniętych wyników i realizowanych przedsięwzięć.

Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu. Akcje i udziały Spółek – Inwestycji stanowią 90% sumy aktywów ALTA S.A.

Spółka ALTA dokonuje aktualizacji wartości składników aktywów (akcji i udziałów) konserwatywnie i w sposób ciągły od 2008r.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka dotyczące poszczególnych inwestycji odnoszą się także Spółki ALTA, mają referencję do ryzyka właściwej wyceny akcji i udziałów Inwestycji.

Ryzyko wartości godziwej ma także swoje źródło w **ryzyku płynności i realizacji zamierzeń inwestycyjnych** poszczególnych Inwestycji Spółki ALTA. Realizacja ryzyka płynności będzie miała wpływ

na wartość godziwą akcji i udziałów tych Inwestycji w księgach rachunkowych ALTA S.A. Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu.

Przesłanki ograniczenia ryzyka:

- Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw. Chmielowskie) - nieruchomości, której wycena w pełni pokrywa zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generowane są wolne środki pieniężne.
  - TUP Property sprzedała, zgodnie ze strategią Emitenta, swoje główne aktywa, nie ma zaciągniętych kredytów bankowych, ryzyko wyceny i płynności zostało ograniczone
  - Inwestycja Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw. Chmielowskie) projekt Siewierz Jeziorna ma potencjał do zwiększania poziomu przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość nie jest obciążona hipoteką). Spółka skorzystała z subwencji PFR. Kwota spłacana jest w ratach.
- Istnieje ryzyko, że w wyniku zdarzeń gospodarczych lub zmiany przepisów prawnych wartość godziwa poszczególnych Inwestycji może ulegać przeszacowaniu.

*a) Ryzyko wyceny aktywów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.*

Wycena nieruchomości sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę odzwierciedla wartość nieruchomości Spółki w cenie jej sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową projektu zgodnie z obecnym stanem prawnym i zaawansowania projektu. W dniu 29.10.2020r. Rada Miasta Siewierz podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu objętego dotychczas Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju. Uchwalenie MPZP po jego uprawomocnienie wyeliminowało ryzyko, polegające na tym, że w przypadku sprzedaży nieruchomości lub udziałów Spółki, na dokonanie transakcji wymagana była zgoda Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

*b) Ryzyko wyceny aktywów Spółki TUP Property Sp. z o.o.*

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania ryzyko w związku ze sprzedażą wszystkich istotnych aktywów nieruchomościowych Spółki ryzyko zostało istotnie ograniczone. Ryzyko to zostało także wyeliminowane w związku z dokonaniem odpisów aktualizujących wartość udziałów Spółki CP Tychy Sp. z o.o. w upadłości. Spółka TUP Property w swoim sprawozdaniu już na dzień 30.06.2020r. dokonała odpisu aktualizującego wartość Spółki CP Tychy oraz odpisu aktualizującego należności tej Spółki wobec TUP Property do wartości zerowej. Powyższe działanie okazało się celowe, w związku z wszczęciem procedury postępowania układowego, a następnie jej umorzeniem oraz złożeniem wniosku Zarządu Spółki o upadłość Spółki oraz o sanację Spółki. W dalszej kolejności z uwagi na wypowiedzenie umowy kredytowej przez bank kredytujący Spółkę oraz złożenie wniosku o upadłość Spółki przez Bank. Ostatecznie Sąd na dzień 16 maja 2021r. wydał postanowienie o upadłości Spółki CP Tychy.



## Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji

na dzień 31.12.2021r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
<b>ALTA S.A.*</b>			
Kredyty i pożyczki	7 068	7	
Zobowiązania handlowe	233		
<b>TUP Property Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki**	284		
Zobowiązania handlowe	563		
<b>Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki*** **	22 765	107	
Zobowiązania handlowe	911		

\*Głównie, pożyczka wewnętrzna

\*\* Pożyczka wewnętrzna oraz wsparcie w ramach Tarczy Antykryzysowej – subwencja PFR

\*\*\* Pożyczka wewnętrzna

## Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji

na dzień 31.12.2020r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
<b>ALTA S.A.</b>			
Kredyty i pożyczki**	34		
Zobowiązania handlowe	348		
<b>TUP Property S.A.</b>			
Kredyty i pożyczki	949	205	
Zobowiązania handlowe	708		
<b>Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki*	16 933	4 172	
Zobowiązania handlowe	514		

\*Pożyczka wewnętrzna udzielona przez ALTA S.A., Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma kredytów/pożyczek zewnętrznych, nie korzysta z finansowania zewnętrznego, finansowana jest z majątku własnego ALTA S.A.

\*\* Kredyty i pożyczki ALTA S.A. – głównie pożyczka od Inwestora Spółki

## c) Ryzyko wyceny aktywów w związku z wystąpieniem stanu epidemii

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania, ryzyko wyceny aktywów w związku obowiązującym stanem epidemii wg najlepszej wiedzy zarządu nie występuje.

- **Ryzyko rynkowe**

- a) *Ryzyko cenowe*

Spółka ALTA nie inwestuje w kapitałowe papiery wartościowe i w takim zakresie nie jest narażona na ryzyko cenowe. Ryzyko to może dotyczyć innych Inwestycji Spółki obecnych i przyszłych w momencie sklasyfikowania ich w sprawozdaniu finansowym jako przeznaczonych do sprzedaży. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest objęta tym ryzykiem.

- b) *Ryzyko stopy procentowej*

Jednym z elementów działalności Inwestycyjnej Spółki stanowi udzielone pożyczki poszczególnym Spółkom - Inwestycjom w latach ubiegłych. Pozycją narażoną na ryzyko stopy procentowej są planowane przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek.

Spółka w bieżącym okresie sprawozdawczym jak też okresach ubiegłych nie zawierała kontraktów zabezpieczających odsetkowe przepływy pieniężne.

Analiza wrażliwości na ruch stopy procentowej	31.12.2021	31.12.2020
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	22 955	21 205
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	2,23	0,20
Analiza wrażliwości dla spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	230	212

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 31.12.2021			Okres porównywany 31.12.2020		
	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
<b>Oprocentowanie zmienne:</b>	<b>30 030</b>	-	-	<b>17 395</b>	<b>3 843</b>	-
Pożyczki udzielone	22 955	-	-	17 361	3 843	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	7 075	-	-	34	-	-
<b>Oprocentowanie Stałe</b>	-	-	-	-	-	-

*c) Ryzyko walutowe*

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN.

*d) Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe ALTA S.A. można podzielić na dwa rodzaje:

- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji zwierzanych ze Spółkami – Inwestycjami Spółki, które stanowią pożyczki, opłaty za zarządzanie i inne
- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji sprzedaży Inwestycji – obejmujące terminową zapłatę należności.

Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący 31.12.2021			Okres porównywany 31.12.2020		
	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Należności własne niepodatkowe	-	16 832	-	3 301	-	-
Pożyczki udzielone	-	22 955	-	-	21 204	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	158 720	-	-	164 438

Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>183 225</b>	<b>188 943</b>
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	158 720	164 438
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	24 505	24 505
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>7 648</b>	<b>727</b>
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	7 648	727

### 3.8. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie miały miejsca inne wydarzenia istotnie wpływające na działalność i wyniki finansowe ALTA S.A. Zdarzenia związane z realizacją projektów, które nastąpiły po dniu bilansowym zostały wymienione w Dziale II niniejszego sprawozdania.

Sytuacja epidemii i możliwy wpływ na wycenę akcji udziałów Spółki zostały przedstawione w ryzykach i zagrożeniach niniejszego sprawozdania.

### 3.9. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym

Nie występują

### 3.10. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka

Spółka nie jest zaangażowana kapitałowo w instrumenty finansowe charakteryzujące się wysoką zmiennością, notowane na aktywnym rynku. W związku z tym ryzyko związane z instrumentami finansowymi jest ograniczone.

Informacje dotyczące instrumentów finansowych zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej „instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej” do sprawozdania finansowego, Instrumenty finansowe według kategorii oraz ryzyka opisane głównie pod notą objaśniającą, Instrumenty te stanowią aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (akcje i udziały Inwestycji Spółki), pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie, należności własne wyceniane w nominale oraz środki pieniężne.

## IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	31.12.2021	31.12.2020
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe		
Seria B	13 504 778	13 504 778
Seria C		
Seria D		
Seria F		
Seria G	117 500	18 000
Seria H	40 000	
<b>Razem:</b>	<b>15 269 845</b>	<b>15 130 345</b>

Akcje uprzywilejowane - Każda akcja uprzywilejowana daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu  
Informacje dotyczące akcji Spółki – informacje o emisji zostały zaprezentowane w punkcie 2.5. niniejszego sprawozdania

### 4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie

#### Zarząd

Zarząd Spółki jest jednoosobowy, funkcję Prezesa Zarządu pełni p. Robert Jacek Moritz.  
Prezes Zarządu został powołany na nową kadencję uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 1.09.2020r.  
Pan Robert Jacek Moritz pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki od dnia 9 lutego 2005r.

## Wynagrodzenie Zarządu:

Wynagrodzenie Zarządu	31.12.2021				31.12.2020		
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Zaliczki na premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Inne
Zarząd	600	189	878	32	585	8	38

## Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza w okresie 2021r. pracowała w następującym składzie:

Andrzej Karczykowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu  
 Krzysztof Kaczmarczyk – Członek Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komitetu Audytu  
 Marek Garliński – Członek Rady Nadzorczej  
 Adam Parzydeł – Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu  
 Paweł Rogowski – Członek Rady Nadzorczej

## Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Spółce ALTA	Na dzień	Na dzień
	31.12.2021	31.12.2020
Przewodniczący Rady Nadzorczej	48	48
Członek Rady Nadzorczej	36	36
Członek Rady Nadzorczej	42	42
Członek Rady Nadzorczej	42	39
Członek Rady Nadzorczej	36	15
Członek Rady Nadzorczej		25
<b>Razem</b>	<b>204</b>	<b>205</b>

## 4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących

Dane na dzień przekazania sprawozdania Zarządu za 2021r. oraz zmiany w strukturze posiadania

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	101 000	+40 000
Andrzej Karczykowski Przewodniczący Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800	-
Paweł Rogowski Członek Rady Nadzorczej	1 000	

Zmiana w strukturze posiadania akcji – Prezes Zarządu nabył 40 000 akcji w ramach realizacji praw z warrantów programu motywacyjnego zarządu.

W dniu 08.10.2021 roku do Spółki wpłynęło zawiadomienie złożone w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, od Pana Roberta Jacka Moritz – Prezesa Zarządu Spółki. Zawiadomienie zawiera informację o dokonaniu w dniu 7.10.2021r. transakcji polegającej na złożeniu oświadczenia o objęciu 40 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H w ramach programu motywacyjnego.

### 4.3. Znaczący Akcjonariusze

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Hlamata Holginds Ltd.	7 769 708	14 044 908	50,88%	64,72%
Robert Moritz	101 000	101 000	0,66%	0,47%
Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)+Państwo Robert i Małgorzata Moritz na podstawie domniemania porozumienia	7 870 708	14 145 908	51,54%	65,19%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,04%	7,77%
<b>Razem:</b>	<b>9 556 191</b>	<b>15 831 391</b>	<b>62,58%</b>	<b>72,96%</b>

Dane na dzień bilansowy i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Wg najlepszej wiedzy Spółki, nie zostały zawarte (również po dniu bilansowym) umowy, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy, inne niż umowa obejmująca uczestnictwo Prezesa Zarządu w programie motywacyjnym (który opisano poniżej).

### 4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

*(wraz z informacją o wartości wynagrodzeń, nagród, korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta)*

Spółka zrealizowała Program Motywacyjny III (program obejmował program pracowniczy i program dla zarządu). Nadzór nad wypełnianiem kryteriów programu sprawowała Rada Nadzorcza i Zarząd podejmując corocznie stosowne uchwały.

#### Podsumowanie realizacji:

Na dzień przekazania raportu wszystkie warranty wyemitowane w ramach programu pracowniczego i programu dla zarządu zostały objęte przez osoby uprawnione a następnie zostały zarejestrowane.

Łączna liczba warrantów z obydwu programów wynosi 600 000.

W okresie 2021r. uprawnieni z obydwu programów motywacyjnych zrealizowali łącznie prawa z 197 500 warrantów

#### Informacje o podstawach realizacji programu

W dniu 9.10.2015r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego ALTA S.A. i zmiany Statutu Spółki.

Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 600 000 zł.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło na podstawie następujących uchwał:

- uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie: przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy;

- uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r.

w sprawie: emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej do Prezesa Zarządu Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii H, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki.

W dniu 23.06.2016r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie zmiany uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Zmiana dotyczyła

doprecyzowania oferowania warrantów subskrypcyjnych w ramach programu Motywacyjnego skierowanego do Prezesa Zarządu. Uchwała ta została zaskarżona przez Akcjonariusza i ostatecznie Sąd Okręgowy a następnie Apelacyjny zasądziły o jej nieważności. Opis przebiegu sprawy sądowej dotyczącej zaskarżonej uchwały dotyczącej Programy Motywacyjnego dla Zarządu został przedstawiony w punkcie 2.6.3. „postępowania sądowe” Sprawozdania Zarządu.

W związku z rejestracją warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, została zarejestrowana zmiana Statutu Spółki w następujący sposób:

- dotychczasowa treść art. 6 ust 5 Statutu Spółki otrzymała nowe następujące brzmienie:

"5. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji nie więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A tj. osobom uczestniczącym w programie motywacyjnym, z wyłączeniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii G może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2023 roku."

- zmienił się art. 6 Statutu Spółki w ten sposób, że dodano nowy ust. 6 o treści jak poniżej:

"6. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji serii H posiadaczowi warrantów subskrypcyjnych serii B tj. Prezesowi Zarządu Spółki, z pozbawieniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii H może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2025 roku."

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

Warszawa, 27.04.2022r.