

# ALTA S.A.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2022



Kwiecień 2023R.

## Spis treści

I Informacje o Spółce .....	3
1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje .....	3
1.2. Informacje o stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10.....	3
II Informacje o działalności prowadzonej w 2022r. ....	5
2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania .....	5
2.2. Usługi, rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy i segmenty działalności.....	11
2.3. Kredyty i pożyczki .....	11
2.4. Gwarancje i poręczenia .....	11
2.5. Emisja papierów wartościowych i wypłata dywidendy i nabycie akcji własnych .....	12
2.6. Pozostałe istotne wydarzenia.....	12
III Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Spółki oraz osiągnięty wynik finansowy.....	13
3.1. Wynik finansowy Spółki.....	13
3.2. Sytuacja majątkowa .....	14
3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki .....	14
3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	15
3.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy .....	16
3.6. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji, czynniki wewnętrzne i zewnętrzne istotne dla rozwoju.....	16
3.7. Czynniki ryzyka .....	16
3.8. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym 21	
3.9. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym .	21
3.10. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka .....	21
IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór .....	21
4.1. Ilość wyemitowanych akcji Spółki .....	21
4.2. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	22
4.3. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie .....	23
4.4. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących.....	24
4.5. Znaczący Akcjonariusze .....	24

## I Informacje o Spółce

### 1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje

ALTA S.A. jest Spółką inwestycyjną. Przedmiot działalności stanowi doradztwo, zarządzanie i inwestycje.

W okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu Spółki - inwestycje ALTA S.A., prowadziły następujące działalności: pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę (działalność urbanistyczna, planistyczna, projektowa) a także w mniejszym zakresie wynajem własnych nieruchomości (property management).

### 1.2. Informacje o stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10

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.

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:

<i>Nazwa i forma prawna</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Kapitał zakładowy zł</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział % w kapitale zakładowym</i>	
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	560 000	Zarządzanie i sprzedaż nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych.	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	Spółka celowa, przeznaczona w latach ubiegłych do administrowania terenów oraz prowadzenia działalności rekreacyjnej i społecznej w inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%

W strukturze własności w 2022r. i do dnia publikacji zaszyły następujące zmiany:

a) Zmiana wysokości kapitału zakładowego

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 2022r.

*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 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 30.06.2022r. uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Spółki w następującym brzmieniu:

#### **Strategia Spółki ALTA 2022-2026**

*Podstawową działalnością Spółki nadal będzie wspóln inwestowanie w projekty rewitalizacji i rozwoju 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).*

*Spółka będzie dążyć do zwiększenia skali i obniżenia ryzyka przez zmniejszenie jednostkowego zaangażowania w projekty.*

*Obniżenie energochłonności i wpływu na środowisko inwestycji nadal będzie istotną przesłanką inwestycyjną. Regularne wypłacanie dywidend, w miarę możliwości, będzie strategicznym celem Spółki. Spółka będzie dążyć do stosowania wszystkich zasad Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW i raportowania ESG.*

#### Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Spółki

W okresie 2022r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną ALTA. Nie można wykluczyć, że sytuacja gospodarcza, a także sytuacja wojny w Ukrainie nie będą miały w przyszłych okresach wpływu na działalność Spółek Inwestycji ALTA S.A.

Wpływ może być odniesiony w tempie, możliwości i skłonności do zawierania transakcji sprzedaży gruntów, przygotowania do sprzedaży gruntów, planowaniu i zarządzaniu procesami Spółek - inwestycji ALTA S.A. Obecnie wpływ ten jest trudny do oszacowania zarówno wartościowo jak też w oparciu o ramy czasowe okresów, których może potencjalnie dotyczyć.

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

W związku z sytuacją polityczno – gospodarczą wywołaną agresją Federacji Rosyjskiej na terytorium Ukrainy oraz wprowadzeniem przez Prezesa Rady Ministrów stopnia alarmowego CRP na terytorium Polski, ALTA dokonuje okresowo 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.

*W związku z powyższym Spółka identyfikuje następujące ryzyko płynności:*

*Nabywcami terenów przeznaczonych na budowę nieruchomości mieszkaniowych w inwestycji Siewierz Jeziorna ( Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna) są Spółki z branży deweloperskiej. W ostatnich okresach obserwowane jest znaczące zmniejszenie udzielanych kredytów osobom fizycznym z przeznaczeniem na zakup nieruchomości mieszkaniowej. Taka sytuacja może powodować znaczące obniżenie popytu na oferowane nieruchomości mieszkaniowe budowane przez kontrahentów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna. Tym samym Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna może odnotować niższą sprzedaż nieruchomości lub opóźnienia w realizacji transakcji.*

*Taka sytuacja będzie wpływa wówczas na płynność Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna oraz w konsekwencji na ALTA S.A. która jest właścicielem 100% udziałów Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna*

a także inwestorem Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna (poprzez udzielone pożyczki oraz zawierane transakcje świadczenia usług zarządczych).

W krótkim okresie skutki wojny są negatywne o objawiają się m.in.: wzrostem stóp procentowych, gwałtownymi wahaniami cen energii, wrażliwością na ryzyko w tym hamowaniem popytu i chęci do inwestowania.

Dla inwestycji ALTA S.A. oznaczało to opóźnienia w realizacji sprzedaży projektów Spółek Inwestycji, rozwiązanie wielu umów i wzrost kosztów inwestycji.

### **Wynik finansowy**

Wynik finansowy Spółki za rok 2022r. zamknął się zyskiem netto w kwocie 4 199 tys. zł

Wpływ na wynik Spółki 2022r. miała głównie wycena udziałów Spółek – inwestycji do wartości godziwej, w tym istotnie wycena Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna.

Udziały Spółki wyceniane są do wartości godziwej metodą majątkową tj. skorygowanych aktywów netto. Przeszacowanie wartości udziałów Spółek w wyniku 2022r. wyniosło 5 897 tys. zł

## **Główne Inwestycje ALTA S.A.**

<b>Główne Inwestycje na dzień 31.12.2022</b>	<b>Wartość bilansowa 31.12.2022</b>
<b>Nazwa jednostki</b>	
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	163 520
TUP Property Sp. z o.o.	1 096
<b>Razem wartość</b>	<b>164 616</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 Miasteczko 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 Jeziorna, 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 wydzieleniem 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, klub piłkarski z dostępem do boiska, przystań żeglarska, tereny rekreacyjne -wyznaczone ścieżki biegowe. W trakcie budowy jest przychodnia lekarska a pozwolenie na budowę uzyskano dla nieruchomości z przeznaczeniem na przestrzeń handlowo – usługową.

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 osiągania wysokich zysków.

Na obszar Inwestycji składają się tereny komercyjne, rekreacyjne oraz pod zabudowę mieszkaniową.

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

Stan Inwestycji na dzień przekazania raportu:

497 domów i mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie

1 000 mieszkańców

200 domów i mieszkań w budowie

600 kolejnych domów i mieszkań z pozwoleniem na budowę

2 500 m kw powierzchni domów, mieszkań, powierzchni handlowo – usługowych – w etapie projektowania

Perspektywa 2022r. - 2027

1 500 mieszkańców na koniec 2023r.

1 000 kolejnych jednostek do oddania do użytkowania do 2027r.

5 000 mieszkańców do 2027r.

Zarząd Spółki oszacował wartość udziałów Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. na kwotę 163 520 tys. zł. metodą skorygowanych aktywów netto na dzień 31.12.2022r. tj. stosując taką samą metodą wyceny jak na 31.12.2021r.

Główne czynniki korygujące aktywa stanowią:

- wartość nieruchomości podana w wartości wyceny przyjętej przez Zarząd 198 910 tys. zł

- oraz oszacowana kwota rezerwy podatku odroczonego 11 743 tys. zł.

Spółka posiada także pożyczki udzielone przez ALTA S.A. w łącznej kwocie 24 006 tys. zł (prezentowane jako inne aktywa finansowe w sprawozdaniu ALTA S.A.). Wraz z rezerwą podatku odroczonego stanowią kwoty korygujące „na minus” wartość udziałów Spółki. Szczegółowe wartości i wycenę zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2022r.



Nieruchomość Spółki została wyceniona dwoma metodami:

- metodą pozostałościową

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

- oraz metodą porównania parami

(podejście porównawcze, przy stosowaniu metody porównywania parami, porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi)

Po zapoznaniu się w wycenami rzeczoznawców Zarząd Spółki uznał za racjonalne założenia przyjęte przy ich sporządzaniu. Zarząd Spółki przyjął jako wartość godziwą nieruchomości na dzień bilansowy, wartość średnią uzyskaną z wycen rzeczoznawców.

### **Sprzedaż nieruchomości:**



Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. (Sprzedawca,) i Millenium Inwestycje Sp. z o. o. (Nabywca), w wykonaniu części przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30.07.2021r., zawarły w dniu 21.06.2022r. umowę sprzedaży nieruchomości z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Przedmiotem umowy sprzedaży był teren o powierzchni 1,2501 ha, na którym nabywca realizuje budowę 42 domów jednorodzinnych.

Cena sprzedaży wyniosła 2,9 mln zł netto.



W dniu 20.10.2022r. Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.(Sprzedawca) oraz Murapol Real Estate S.A. (nabywca, Spółka z grupy Murapol), zwane dalej Stronami, dokonały następujących czynności:

- rozwiązanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 28.07.2021r. w zakresie Etapów sprzedaży nieruchomości 5, 6 i 7 o łącznej powierzchni sprzedaży 8,89 ha

- zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości Etap 4 o powierzchni 1,82 ha oraz zawarcie umowy przeniesienia własności

Kwota transakcji sprzedaży wynosi 6,7 mln zł.

Warunkami zawarcia przyrzeczonej umowy przeniesienia własności były: niewykonanie prawa pierwokupu z art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez Gminę Siewierz lub niewykonanie prawa pierwokupu z art. 29 ust 4 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Jednocześnie Kupująca otrzymała prawo pierwszeństwa kupna dla nieruchomości objętych Etapami 5-6 o powierzchni 4,84 ha.

Prawo pierwszeństwa ograniczone jest czasowo do dnia 31.12.2025 r., co oznacza, iż po tej dacie wygasa bez potrzeby składania przez Strony odrębnych oświadczeń woli.

W dniu 28.11.2022r. wykonując postanowienia warunkowej umowy sprzedaży, Strony zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości Etap 4 o powierzchni 1,82 ha.

Zgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę, na terenie objętym transakcją sprzedaży, powstanie 6 budynków wielorodzinnych mieszkalnych z około 170 mieszkaniami.

## 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 okresie sprawozdawczym ale głównie w poprzednich okresach, prowadzona była dezinwestycja pozostałych komercyjnych aktywów nieruchomościowych.

Na dzień przekazania raportu Spółka posiada nieruchomości położone na terenie inwestycji Siewierz Jeziorna: nieruchomość handlową, dom pokazowy inwestycji, nieruchomość w którym komercyjnie prowadzona jest działalność przedszkolno – żłobkowa oraz nieruchomość gruntową niezabudowaną.

Szczegółowe wartości i wycenę zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2022r.

### **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.

#### **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.

Po rozpoznaniu w dniu 4.08.2022 r. sprawy z połączonych wniosków wierzyciela mBank Hipoteczny S.A. i dłużnika CP Tychy Sp. z o.o. o ogłoszenie upadłości dłużnika oraz z wniosku dłużnika o otwarcie postępowania sanacyjnego, na skutek zażalenia dłużnika od postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 17.05.2021 r.,

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych postanowił oddalić zażalenie.

Wobec wydanego postanowienia Sądu ogłoszenie upadłości stało się prawomocne.

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

TUP Property wyceniał udziały 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 finansowym Spółki już na dzień 30.06.2020r., udziały CP Tychy Sp. z o.o. zostały wykazane w wartości zerowej, a następnie opisane wyżej działania i czynności nie miały wpływu na wynik TUP Property i Emitenta na dzień 31.12.2022r. ani 30.06.2021r.

## 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 – dotychczasowym odbiorcą była 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 2022r. nie miało miejsce zawarcie lub wypowiedzenie umów kredytowych. Poszczególne Spółki – Inwestycje także nie zawierały nowych umów kredytowych. Kredyty zaciągnięte przez ALTA na dzień 31.12.2022r.

Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Odsetki naliczone	Saldo	Stopa procentowa i waluta	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	-	-	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>	10	-	10	-	-
Pozostałe (Toyota)	10		10		19.06.2023
<b>Krótkoterminowe</b>					
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	10	-	10	-	-

Pożyczki udzielone przez ALTA S.A. na dzień 31.12.2022r.

Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki (wraz z odsetkami) bez odpisów na dzień 31.12.2022	Saldo bilansowe na dzień 31.12.2022	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od 1 roku do 5 lat
Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw.Chmielowskie) Sp. z o.o.	24 006	24 006	20 365	3 641
TUP Property Sp. z o.o.	382	382	382	
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	155	155	155	
<b>SUMA PLN</b>	<b>24 543</b>	<b>24 543</b>	<b>20 902</b>	<b>3 641</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**

W okresie 2022r. nie miała miejsca emisja papierów wartościowych, wypłata dywidend oraz nie przeprowadzono skup akcji własnych.

## **2.6. Pozostałe istotne wydarzenia**

### **2.6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki**

Znaczące dla prowadzenia działalności Emitenta jest zawieranie umów przez poszczególne Spółki inwestycje z podmiotami zewnętrznymi.

Informacje dotyczące zawieranych umów zawarto w punkcie 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 2022r. nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania.

Spółka ALTA na dzień 31.12.2022r. 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 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 2022r. i do dnia publikacji sprawozdania w ty 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 2022r. oraz dane porównywalne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021r. Pełna informacja finansowa została opublikowana w sprawozdaniu finansowym ALTA S.A.

WYNIK FINANSOWY	2022 tys. zł	2021 tys. zł	zmiana % 2022 - dane 2021
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	599	760	-21%
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	-3 843	-2 669	44%
Zysk/strata ze sprzedaży	-3 244	-1 909	70%
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych	5 897	9 239	-36%
Przychody finansowe	1 760	704	150%
Koszty finansowe	-118	-116	2%
Zysk/strata brutto	4 199	7 919	-47%
Zysk/strata netto	4 199	7 919	-47%

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

Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Za okres	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Wynik na zbyciu instrumentów	-	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	5 897	9 239
Miasteczko Siewierz Jeziorna (daw.Chmielowskie) Sp. z o.o.	7 015	9 872
TUP Property Sp. z o.o.	(1 118)	(633)
<b>RAZEM WYNIK</b>	<b>5 897</b>	<b>9 239</b>

### 3.2. Sytuacja majątkowa

AKTYWA	31.12.2022 tys. zł	31.12.2021 tys. zł	zmiana % 2022 - dane 2021
<b>Aktywa ogółem</b>	197 675	200 432	-1%
Aktywa trwałe w tym:	185 823	158 950	17%
Akcje i udziały	164 616	158 720	4%
Pozostałe długoterm. aktywa finan.	20 902	0	-
Aktywa obrotowe w tym	11 852	41 482	-71%
Należności z tyt dostaw i usług	502	828	-39%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki zamknęło się w 2022r. sumą bilansową 197 675 zł, i jest to niższy poziom w porównaniu do roku 2021.

Dominującą pozycję aktywów trwałych są udziały (stanowiące Inwestycje w jednostkach powiązanych), które w 2022r. stanowiły 99% wartości tej pozycji aktywów oraz 83% sumy bilansowej.

Aktywa obrotowe i pozostałe długoterminowe aktywa finansowe w aktywach trwałych, w znaczącej mierze odpowiadają kwotom udzielonych pożyczek Spółkom – Inwestycjom.

PASYWA i KAPITAŁY WŁASNE	31.12.2022 tys. zł	31.12.2021 tys. zł	zmiana %
Kapitał podstawowy	15 270	15 205	0%
Zyski zatrzymane	68 685	60 766	13%
Kapitały własne łącznie	196 823	192 624	2%
Zobowiązania długoterminowe	236	160	48%
Zobowiązania krótkoterminowe	616	7 648	-92%

#### **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 2022r. 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 2022r. Spółki Inwestycje zaangażowane były głównie w projekty nie uzyskały zewnętrznego finansowania. Nie występują również nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie zasoby finansowe zaangażowane są w realizację prowadzonych projektów w zakresie utrzymania, tempa rozwoju, planowania, zachowania płynności.

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 [%]	2022	2021
Zysk/strata netto/aktywa ogółem	2,12	3,95
STOPA ZWROTU Z KAPITAŁU WŁASNEGO [%]	2022	2021
zysk/strata netto/kapitał własny*100	2,13	4,11

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 [%]	2022	2021
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem	0,43	3,90
TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA [%]	2022	2021
kapitał własny/pasywa ogółem	1,00	0,96
WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI	2022	2021
aktywa obrotowe/zob. krótkoterm.	19,24	5,42
KAPITAŁ OBROTOWY NETTO	2022	2021
aktywa obrotowe - zob.bieżące	11 236	33 834

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)	2022	2021
cena giełdowa 1 akcji/wart.księgowa 1 akcji	0,11	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 30.06.2022r. uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Spółki na lata 2022-2026. Zgodnie ze strategią upatruje się możliwości rozwoju i kontynuacji działalności we wspólninwestowaniu w projekty rewitalizacji i rozwoju 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).

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

- Prowadzenie rozmów z władzami miast na temat rewitalizacji terenów
- Zawieranie umów sprzedaży nieruchomości w inwestycji Siewierz Jeziorna
- Podejmowanie działań planistycznych

#### 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:

- Docelowa sprzedaż projektu Siewierz Jeziorna
- Wspólninwestowanie 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 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		2022	2021
A	Kredyty/pożyczki ogółem	10	7 075
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	112	1 669
C	Zadłużenie netto (A-B)	- 102	5 406
D	Kapitał własny ogółem	196 823	192 624
E	Kapitał ogółem (C+D)	196 721	198 030
F	<b>Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %</b>	<b>-0,05%</b>	<b>2,7%</b>

▪ **Ryzyko wyceny i wartości godziwej**

Bezpośrednie ryzyko dla ALTA S.A. stanowi ryzyko wyceny. Związane jest z wyceną 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. Udziały Spółek – Inwestycji stanowią 90% sumy aktywów ALTA S.A.

Spółka ALTA dokonuje aktualizacji wartości składników aktywów (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) - nieruchomość, której wycena w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generowane są wolne środki pieniężne.
- 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.
- TUP Property sprzedała, zgodnie ze strategią Emitenta, swoje główne aktywa (portfel nieruchomości komercyjnych na wynajem), pozostałe w portfelu nieruchomości nie stanowią znaczących pozycji, nie ma zaciągniętych kredytów bankowych, ryzyko wyceny i płynności zostało ograniczone.

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 uprawomocnieniu 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.

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

na dzień 31.12.2022r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
<b>ALTA S.A.</b>			
Kredyty i pożyczki	10		
Zobowiązania handlowe	296		
<b>TUP Property Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki**	487		
Zobowiązania handlowe	545		
<b>Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki*** **	24 365	3 641	
Zobowiązania handlowe	476		

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

\*\*\* Pożyczka wewnętrzna

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

na dzień 31.12.2021r.	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

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

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania, ryzyko wyceny aktywów w związku obowiązującym stanem epidemii 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 udzielanie pożyczek 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	31.12.2022	31.12.2021
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	24 543	22 955
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	6,93	2,23
Analiza wrażliwości dla spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	244	230

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 31.12.2022			Okres porównywany 31.12.2021		
	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>	3 651	20 902	-	30 030	-	-
Pożyczki udzielone	3 641	20 902	-	22 955	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	10		-	7 075	-	-
<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 zawieranych 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 31.12.2022			Okres porównywany 31.12.2021		
	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
<b>Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:</b>						
Należności własne niepodatkowe	-	8 063	-	-	16 832	-
Pożyczki udzielone	-	24 543	-	-	22 955	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	164 616	-	-	158 720

## Instrumenty finansowe

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>197 222</b>	<b>198 507</b>
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	164 616	158 720
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	32 606	39 787
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>616</b>	<b>7 648</b>
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	616	7 648

### 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 związana z wojna w Ukrainie i 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

### 4.1. Ilość wyemitowanych akcji Spółki

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	31.12.2022	31.12.2021
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	0	0
Seria B	13 504 778	13 504 778
Seria C	0	0
Seria D	0	0
Seria F	0	0
Seria G	117 500	117 500
Seria H	40 000	40 000
<b>Razem:</b>	<b>15 269 845</b>	<b>15 269 845</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

#### **4.2. 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 2022r. uprawnieni z obydwu programów motywacyjnych nie realizowali prawa z warrantów. Prawa z warrantów mogą być wykonane w następujących terminach:

- Prawo objęcia akcji serii G może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2023 roku.
- Prawo objęcia akcji serii H może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Podstawa realizacji programów motywacyjnych, które obowiązują w Spółce na dzień bilansowy i przekazania raportu:

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:

- Program Motywacyjny skierowany do pracowników i współpracowników

- uchwała 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;

- Program Motywacyjny skierowany do Prezesa Zarządu Spółki

- uchwała 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.

W związku z rejestracją warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, została wówczas 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 było 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 było 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."

#### 4.3. 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	31.12.2022				31.12.2021			
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Zaliczki na premie	Inne	Wynagrodzenie podstawowe	Premie	Zaliczki na premie	Zaliczki na premie
Zarząd	613	265	-	2	600	189	878	32

Zaliczka na premię wskazana w 2021r. w kwocie 878 tys. zł została rozliczona w 2022r. (w koszcie okresu).

W ramach umowy o pracę Prezesowi Zarządu przysługują zwyczajowe premie i zabezpieczenia, opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności w informacji do sprawozdania dotyczącej Ładu Korporacyjnego. Zarząd Spółki jest jednoosobowy.

##### Rada Nadzorcza

W okresie I półrocza 2022r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

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

W dniu 30.06.2022r. Walne Zgromadzenie ALTA S.A. powołało Radę Nadzorczą Spółki na nową kadencję.

W dniu 14.07.2022r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie swojego ukonstytuowania.

Wobec powyższych uchwał Rada Nadzorcza pracuje w następującym składzie:

Pan Krzysztof Kaczmarczyk - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komitetu Audytu  
 Pan Adam Parzydeł – członek Rady Nadzorczej, członek Komitetu Audytu  
 Pani Agnieszka Smit – członek Rady Nadzorczej, członek Komitetu Audytu  
 Pani Alicja Skibińska – członek Rady Nadzorczej  
 Pan Paweł Rogowski – członek Rady Nadzorczej.

## Wynagrodzenie Rady Nadzorczej:

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej otrzymane w Spółce ALTA	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022	31.12.2021
Przewodniczący Rady Nadzorczej	24	-
Przewodniczący Rady Nadzorczej	33	48
Członek Rady Nadzorczej	18	36
Członek Rady Nadzorczej	21	-
Członek Rady Nadzorczej	51	42
Członek Rady Nadzorczej	42	42
Członek Rady Nadzorczej	24	36
Członek Rady Nadzorczej	30	-
<b>Razem</b>	<b>243</b>	<b>204</b>

## 4.4. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących

Dane na dzień przekazania sprawozdania Zarządu za 2022r.

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	101 000	-
Paweł Rogowski Członek Rady Nadzorczej	1 000	-

Od przekazania ostatniego raportu okresowego za III kwartał 2022r. nie miały miejsca zmiany w liczbie akcji osób zarządzających i nadzorujących.

## 4.5. 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).

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

Warszawa, 26.04.2023r.