

ALTA S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE I PÓŁROCZA 2024 R.



WRZESIEŃ 2024 R.

Spis treści

I INFORMACJE O SPÓŁCE	3
1. Inwestycje ALTA S.A.	3
2. Kapitał, struktura właścicielska, osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta	4
II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2024 R	7
1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność	7
2. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	12
3. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym	13
4. Sezonowość i cykliczność działalności	17
III POZOSTAŁE INFORMACJE	17
1. Prognozy wyniku finansowego	17
2. Informacje dotyczące papierów wartościowych	17
(emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych)	17
3. Informacje o dywidendzie	18
4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	19
5. Postępowania sądowe	20
6. Poręczenia i gwarancje.....	21
IV OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	21

I INFORMACJE O SPÓŁCE

1. Inwestycje ALTA S.A.

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

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

ALTA SA 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 powiązаныmi 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 2008 r.) ALTA SA 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 SA 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 SA wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000149976. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

Inwestycje ALTA S.A.

Nazwa i forma prawna	Siedziba	Kapitał zakładowy zł	Zakres działalności	Udział % w kapitale zakładowym	
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	Siewierz	60 325 600	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 SA	100%
TUP Property Sp. z o.o.	Warszawa	560 000	Zarządzanie i realizacja projektów inwestycyjnych, wynajem nieruchomości, sprzedaż nieruchomości.	ALTA SA	100%
EP 18 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. w likwidacji	Siewierz	300 000	Spółka celowa, zajmowała się administrowaniem terenów	ALTA SA	100%

Od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego tj. za I kwartał 2024 r., nie miały miejsca zmiany w strukturze Inwestycji ALTA SA

2. Kapitał, struktura właścicielska, osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

Znaczący Akcjonariusze

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ na dzień przekazania raportu wraz z wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Dane na dzień bilansowy:

Lp.	Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
1.	Hlamata Holdings Ltd.	7 769 708	14 044 908	50,52%	64,40%
2.	Robert Moritz	60 000	60 000	0,39%	0,28%
1+2	Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)+Pan Robert Moritz na podstawie domniemania porozumienia	7 829 708	14 104 908	50,91%	64,67%
3	Investors TFI S.A.	1 184 000	1 184 000	7,70%	5,43%
1+2+3	Razem:	9 013 708	15 288 908	58,61%	70,10%

Dane na dzień przekazania raportu:

Lp.	Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
1.	Hlamata Holdings Ltd.	7 769 708	14 044 908	50,38%	64,28%
2.	Robert Moritz	101 000	101 000	0,65%	0,46%
1+2	Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)+Pan Robert Moritz na podstawie domniemania porozumienia	7 870 708	14 145 908	51,04%	64,74%
3	Investors TFI S.A.	1 184 000	1 184 000	7,68%	5,42%
1+2+3	Razem:	9 054 708	15 329 908	58,72%	70,16%

Wg najlepszej wiedzy Zarządu 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 w dalszej części niniejszego sprawozdania).

Akcje osób nadzorujących i zarządzających

Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za I kwartał 2024	Liczba akcji na dzień bilansowy 30.06.2024	Liczba akcji na dzień przekazania raportu za I półrocze 2024
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	99 700	60 000	101 000
Paweł Rogowski Członek Rady Nadzorczej	1 000	1 000	1 000

Kapitał Spółki

Liczba akcji zarejestrowanych w KRS na dzień 30.06.2024r.

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Seria A- uprzywilejowane*	1 607 567	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	0	0	
Seria B	13 504 778	13 504 778	13 504 778
Seria C	0	0	
Seria D	0	0	
Seria F	0	0	
Seria G	227 500	227 500	170 000
Seria H	40 000	40 000	40 000
Razem:	15 379 845	15 379 845	15 322 345

*Każda akcja uprzywilejowana daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu

Liczba akcji wyemitowanych i zarejestrowanych w KRS na dzień przekazania raportu

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień		
	Na dzień przekazania raportu	31.12.2023	30.06.2023
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	0	0	
Seria B	13 504 778	13 504 778	13 504 778
Seria C	0	0	
Seria D	0	0	
Seria F	0	0	
Seria G	227 500	227 500	170 000
Seria H	81 000	40 000	40 000
Razem:	15 420 845	15 379 845	15 322 345

*Każda akcja uprzywilejowana daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu

W dniu 11 lipca 2024 r. na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, nastąpiła rejestracja w KDPW oraz przyznanie 41.000 (czterdzieści jeden tysięcy) 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 zw. 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 41.000 (czterdzieści jeden tysięcy) złotych. Kapitał zakładowy Spółki został zatem podwyższony z kwoty 15.379.845,00 złotych (piętnaście milionów trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych) do kwoty 15.420.845,00 złotych (piętnaście milionów czterysta dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych).

Po przyznaniu Akcji kapitał zakładowy Emitenta wynosi 15.420.845,00 złotych (piętnaście milionów czterysta dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych) i dzieli się na 15.420.845 (piętnaście milionów czterysta dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści pięć) akcji o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty), w tym:

- (i) 1.607.567 (jeden milion sześćset siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem) akcji uprzywilejowanych imiennych serii A ("Akcje Założycielskie"),
- (ii) 13.504.778 (trzynaście milionów pięćset cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- (iii) 227 500 (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G,
- (iv) 81.000 (osiemdziesiąt jeden tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H

Akcje Założycielskie są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda akcja daje prawo do 5 (pięciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ogólna liczba głosów w Spółce wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi: 21.851.113. Po przyznaniu Akcji wysokość warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta wynosi: 219 000 złotych.

Podstawą emisji Akcji była 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 przyznaných akcji celem uaktualnienia wpisu kapitału zakładowego, w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, a KRS zarejestrował zmianę kapitału.

Akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego oraz zasymilowane z kodem ISIN PLTRNSU00013, pod którym są zarejestrowane akcje Spółki będące w obrocie giełdowym w dniu 13.08.2024 r.

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

Zarząd

W okresie I półrocza 2024r. Zarząd Spółki pracował w następującym składzie:

Pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu

Pani Agnieszka Smit – Członkini Zarządu

Rada Nadzorcza

W okresie I półrocza 2024 r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Pani Dorota Butrym – członek Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komitetu Audytu

Pan Krzysztof Kaczmarczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Pan Adam Parzydeł – członek Rady Nadzorczej, członek Komitetu Audytu

Pani Alicja Skibińska – członek Rady Nadzorczej, członek Komitetu Audytu

Pan Paweł Rogowski – członek Rady Nadzorczej

II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2024 R

1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność

Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta.

Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Spółka ALTA S.A. i wynik finansowy

Działalność

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

Strategia Spółki ALTA 2022-2026

Podstawową działalnością Spółki nadal będzie współinwestowanie 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.

Sytuacja gospodarcza

W okresie I półrocza 2024 r. 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 SA

Wpływ może być odniesiony w tempie, możliwości i skłonności do zawierania transakcji sprzedaży gruntów, przygotowania do sprzedaży gruntów, planowaniu i zarządzaniu procesami. 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 trwającą wojną w Ukrainie, aktualne pozostają informacje i stanowisko Zarządu opisane w poprzednich okresach sprawozdawczych.

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie nie wpływa bezpośrednio na działalność Spółki i jej Inwestycji, oraz wartość jej aktywów. Nie występuje ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich. Konflikt zbrojny rzutuje natomiast na zdarzenia międzynarodowe, co może wpływać na nastroje inwestorów i skłonności inwestycyjne kontrahentów Spółki jak też inwestorów indywidualnych.

Spółka nie współpracuje z kontrahentami rynków wschodnich objętych działaniami wojennymi. Jednocześnie Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację celów biznesowych oraz przyszłe wyniki.

Biorąc pod uwagę szeroką wiedzę w projektowaniu i urbanistyce, Spółka widziałaby swoje miejsce w aktywnym uczestnictwie w odbudowie Ukrainy.

Wynik finansowy

Wynik finansowy Spółki za I półrocze 2024 r. zamknął się zyskiem netto w kwocie 5 334 tys. zł. Główny wpływ na wynik I półrocza 2024 r. miały bieżąca działalność operacyjna (strata) Emitenta oraz wycena Spółek zależnych – Inwestycji ALTA S.A. – wynik z przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych w kwocie 7 141 tys. zł.

Na dzień bilansowy główną Inwestycją Spółki jest Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.

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 Inwestycji ALTA S.A.

Umowy

23.05.2024r. ALTA S.A. w związku z zamiarem rozwoju projektu Miasteczko Siewierz Jeziorna poprzez budowę m.in. mieszkań, biur i innych budynków komercyjnych na jego terenie ("Projekt") przystąpiła do negocjacji i zawarła w dniu 23 maja 2024 r. Memorandum of Understanding ("Memorandum") ze Stecol Corporation spółką prawa chińskiego z siedzibą w Tianjin działającą przez Stecol Corporation Oddział w Polsce z siedzibą oddziału w Warszawie (dalej odpowiednio "Stecol", a łącznie ze Spółką jako "Strony"). Memorandum zostało zawarte na okres trzech lat. Podstawowym celem Memorandum jest ustanowienie wyłącznej współpracy pomiędzy Stronami dotyczącej finansowania, realizacji, a także generalnego wykonawstwa Projektu. Zgodnie z założeniami Memorandum koniecznym warunkiem dalszej współpracy Stron nad Projektem jest zapewnienie finansowania Projektu. Zgodnie z Memorandum Spółka m.in.: (i) zapewni niezbędną dokumentację techniczną w tym studium wykonalności Projektu, a także personel i inne wsparcie związane z rozwojem Projektu zgodnie z wymaganiami Stecol, (ii) podejmie negocjacje dotyczące umowy w zakresie prac budowlano - inżynierskich ze Stecol ("Umowa"), która zawierać będzie m.in. warunki pożyczki przeznaczonej na rozwój i realizację Projektu; (iii) sporządzi umowę inwestycyjną, która będzie określać podstawy współpracy pomiędzy Stronami. Jednocześnie Spółka uprawniona jest do podejmowania współpracy z deweloperami w celu wspólnego rozwoju Projektu po uprzednim zaakceptowaniu ich przez banki oraz ubezpieczyciela. Według Memorandum podstawowym obowiązkiem Stecol jest działanie jako generalny wykonawca Projektu, oraz zapewnienie kontaktu pomiędzy Stronami z bankami oraz ubezpieczycielami, którzy mogą zapewnić finansowanie rozwoju Projektu. Stecol zobowiązało się również do (i) współpracy ze Spółką w zakresie ustalenia ostatecznej struktury finansowania na rzecz Stecol w formie faktoringu faktur wystawionych przez Stecol, (ii) przedstawienia oferty zawarcia Umowy i podjęcia wszelkich starań mających na celu realizację Umowy jako jej wykonawca, a także (iii) po podpisaniu Umowy do dostarczenia Spółce gwarancji należytego wykonania Umowy w formie gwarancji bankowej wystawionej przez bank lub bank z oddziałem w Polsce - szczegóły dotyczące warunków gwarancji zostaną ustalone w Umowie.

Memorandum zawiera postanowienie dotyczące wyłączności pomiędzy Stronami w zakresie rozwoju oraz realizacji Projektu. Memorandum nie ustanawia wiążącego zobowiązania Stron do zawarcia Umowy lub do wspólnej realizacji Projektu przez Strony.

Spółka uznała tę informację za poufną, ponieważ Memorandum dotyczy kluczowego projektu Spółki jakim jest Miasteczko Siewierz Jeziorna, a sama współpraca pomiędzy Stronami nad rozwojem Projektu może przyczynić się do znacznego wzrostu wartości przedsięwzięcia jakim jest Miasteczko Siewierz Jeziorna.

Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. - projekt Miasteczko Siewierz Jeziorna

Spółka jest właścicielem nieruchomości i projektu Miasteczko Siewierz Jeziorna. To największa wartościowo inwestycja ALTA SA. Projekt został rozpoczęty w 2008 r. 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 wydzielaniem działek budowlanych. Dotychczasowy model biznesowy zakłada sprzedaż deweloperom przygotowanych do budowy działek.

Spółka wspiera przedsiębiorców otwierających działalność na terenie dzielnicy – zwiększa to atrakcyjność lokalizacji i wspiera sprzedaż deweloperów. Na terenie miasteczka Siewierz działa żłobek, przedszkole, sklep, usługi, klub piłkarski z dostępem do boiska, przystań żeglarska, tereny rekreacyjne -wyznaczone ścieżki biegowe itp. W trakcie budowy jest przychodnia lekarska a pozwolenie na budowę uzyskano dla nieruchomości z przeznaczeniem na przestrzeń handlowo – usługową.

Inwestycja stanowi 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:

- 538 domów i mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie
- 1 300 mieszkańców
- 824 domów i mieszkań w budowie i z pozwoleniem na budowę
- 8 000 m kw powierzchni domów, mieszkań, powierzchni handlowo – usługowych – w etapie projektowania

Perspektywa 2024 - 2027

- 2 000 mieszkańców na koniec 2024r.
- 1 000 kolejnych jednostek do oddania do użytkowania do 2027r.
- 5 000 mieszkańców do 2027r.

Zarząd Spółki dokonał aktualizacji szacunku wartości udziałów Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. metodą skorygowanych aktywów netto na dzień 31.03.2024 r. tj. stosując taką samą metodą wyceny jak na 31.12.2023 r. (opisaną szczegółowo w sprawozdaniu rocznym za 2023 r.)

Po zapoznaniu się z wycenami rzeczoznawców Zarząd Spółki uznał za racjonalne założenia przyjęte przy ich sporządzaniu do ujęcia na dzień 31.12.2023 r.

Zarząd Spółki przyjął jako wartość godziwą nieruchomości na dzień bilansowy, wartość średnią uzyskaną z wycen rzeczoznawców tj. kwotę 213 000 tys. zł oraz uwzględnił na dzień 31.03.2024 r. nieujęty we wcześniejszych okresach wartość nieruchomości drogowych oszacowaną przez niezależnego rzeczoznawcę na kwotę 7 720 tys. zł. Nieruchomości te stanowią działki, które w MPZP przeznaczone są na drogi, co wiąże się z ich przekazaniem, po dokonaniu ich podziału, Skarbowi Państwa za kwotę odszkodowania, oszacowaną na kwotę 7 720 tys. zł.

Odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna

Z dniem 27.06.2024 r. dotychczasowy kontrahent Spółki odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta w dniu 30.07.2021 r. pomiędzy Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o (Sprzedająca) a Millenium Inwestycje Sp. z o.o. (Nabywca), zwane dalej stronami i przewidywała transakcje sprzedaży nieruchomości w etapach.

Strony dotychczas zrealizowały pierwszą część przedwstępnej umowy sprzedaży zawierając w dniu 21.06.2022 r. umowę sprzedaży nieruchomości o powierzchni 1,2501 ha, z przeznaczeniem na budowę domów jednorodzinnych

W dniu 27.06.2024 r. Spółka Millenium Inwestycje Sp. z o.o. odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży obejmującej pozostałe etapy sprzedaży na lata 2025-2028.

Odstąpienie od umowy nie miało wpływu na wynik finansowy.

W konsekwencji odstąpienia od umowy i braku wzajemnych rozliczeń, Spółka otrzymała po dniu bilansowym, w dniu 10.09.2024 r. sądowy nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W okresie przewidzianym przepisami prawa Spółka złożyła sprzeciw do otrzymanego nakazy zapłaty.

Strony dążą obecnie do zawarcia porozumienia i dokonania rozliczeń w drodze ugody. Szacowane maksymalne obciążenie dla Spółki z tego tytułu może wynosić 2,3 mln zł.

Zawarcie warunkowej umowy sprzedaży w inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna

Po dniu bilansowym, 20.09.2024 r. Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. (Sprzedająca) i Murapol Real Estate S.A.(Nabywca) zwane dalej Stronami, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej umowy przedwstępnej, zawarły warunkową umowę sprzedaży nieruchomości.

Umowa przeniesienia własności zostanie zawarta (po upływie terminów urzędowych) pomiędzy Stronami pod warunkiem, że:

1) Skarb Państwa reprezentowany przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy w Częstochowie nie wykona prawa pierwokupu na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a następnie w przypadku nieskorzystania przez Skarb Państwa z przysługującego mu prawa pierwokupu, to pod warunkiem, że:

2) Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz nie wykona prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej własność w terminie do 30.11.2024 r

Przedmiotem transakcji są nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę dziesięciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych z 352 mieszkaniami.

Kwota transakcji wynosi 11,6 mln zł.

Zawarcie umowy sprzedaży jest kontynuacją budowy mieszkań na terenie Miasteczka Siewierz Jeziorna przez Spółki z Grupy Murapol. Łącznie z zawartą umową, Murapol już zbudował oraz zbuduje w tej inwestycji 950 mieszkań w ekonomicznym segmencie rynku.

Spółka zależna (inwestycja) ALTA S.A. - Miasteczko Siewierz Jeziorna sp. z o.o. prowadzi zwarty, zrównoważony i wielofunkcyjny projekt miejski na należącej do niej działce o początkowej powierzchni 120 hektarów, położonej na północnym skraju metropolii katowickiej, w granicach miasta Siewierz. W tworzeniu planu Miasteczka brał udział międzynarodowy zespół urbanistów i architektów. Docelowo ma w nim zamieszkać ok. 15,000 osób w ponad 4,500 mieszkań i domów jednorodzinnych. Zaplanowane zostały również usługi, sklepy, szkoły, przedszkola oraz park technologiczny o łącznej pow. ok 100,000 m².

Miasteczko Siewierz Jeziorna sprzedaje deweloperom uzbrojone działki budowlane, zgodnie z ustalonym masterplanem. Obecnie na terenie Miasteczka prowadzi działalność 8 deweloperów.

TUP Property Sp. z o.o. – wynajem i zarządzanie nieruchomościami

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.

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

Czynniki mające wpływ na działalność ALTA

2. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

Walne Zgromadzenie ALTA SA podjęło w dniu 30.06.2022 r. uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii na lata 2022-2026 Spółki.

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
- Uczestnictwo w targach, prelekcjach, wydarzeniach związanych z planowaniem miast
- Szukanie nowych rozwiązań zgodnych ze strategią Spółki

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:

- Rozszerzenie działalności w inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna w zakresie budowy infrastruktury oraz budynków mieszkalnych i komercyjnych
- Docelowa sprzedaż 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
- Realizacja postanowień Memorandum dotyczącego inwestycji Siewierz Jeziorna

Czynniki zewnętrzne, na które Spółka nie ma wpływu, ale może przedsięwziąć działania przystosowawcze stanowią warunki makroekonomiczne, rozwój rynku mieszkaniowego aglomeracji obejmującej zasięgiem realizowane projekty, istnienie w ramach katowickiej specjalnej strefy ekonomicznej, 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 gospodarcza.

3. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym

Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz informacja o zarządzaniu ryzykiem finansowym

Zarządzanie kapitałem i ocena zarządzania kapitałem

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		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024
A	Kredyty/pożyczki ogółem	0	0	2
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	1	209	14
C	Zadłużenie netto (A-B)	-1	-209	-12
D	Kapitał własny ogółem	209 851	204 518	194 767
E	Kapitał ogółem (C+D)	209 851	204 309	194 755
F	Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	0,000%	0,10%	-0,006%

- **Ryzyko wyceny i wartości godziwej oraz ryzyko płynności**

Spółka identyfikuje ryzyko płynności jako ryzyko utraty zdolności do terminowego wywiązywania się z bieżących i przyszłych zobowiązań w terminie ich wymagalności.

Ryzyko to materializuje się w Spółce i podmiotach zależnych okresowo w sytuacjach: przesunięcia terminów zawierania umów, przedłużenia terminów spełniania się warunków umów, które zależą od uwarunkowań urzędowych, a których wypełnienie stanowi warunek wypłaty środków, możliwości uzyskania finansowania zewnętrznego przez kontrahentów zainteresowanych zawarciem transakcji, lub długim okresem pomiędzy zawarciem kolejnych umów sprzedaży.

Nabywcami terenów przeznaczonych na budowę nieruchomości mieszkaniowych w inwestycji Siewierz Jeziorna (Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna) są Spółki z branży deweloperskiej. W przypadku znaczącego obniżenia popytu na oferowane nieruchomości mieszkaniowe budowane przez kontrahentów Spółki, Miasteczko Siewierz Jeziorna może odnotować niższą sprzedaż nieruchomości lub opóźnienia w realizacji transakcji.

Ryzyko płynności z uwagi na strukturę organizacyjną oraz pełnienie przez ALTA funkcji spółki holdingowej, dotyczy spółki ALTA poprzez jej podmioty zależne, których zdaniem jest generowanie strumienia środków pieniężnych w wyniku zawieranych transakcji.

Na dzień przekazania raportu ryzyko płynności występuje, niemniej jednak zostało ograniczone zminimalizowane przez planowane transakcje zbycia nieruchomości w podmiotach zależnych tj. przede wszystkim w realizacji umowy sprzedaży w Spółce Miasteczko Siewierz Jeziorna poprzez zawarcie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości oraz w Spółce TUP Property, gdzie nastąpiła sprzedaż nieruchomości – lokalu handlowego z odroczonej terminem płatności oraz są zainteresowani kontrahencie nabyciem kolejnych nieruchomości.

Bezpośrednie ryzyko dla ALTA SA 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 95% sumy aktywów ALTA SA.

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

Wskazane poniżej czynniki ryzyka dotyczące poszczególnych inwestycji odnoszą się także Spółki ALTA, mają referencję do ryzyka oszacowania prawidłowej 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 SA Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu.

Przesłanki ograniczenia ryzyka:

- Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna - nieruchomość, której wycenę w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generowane są wolne środki pieniężne.
Projekt Siewierz Jeziorna ma potencjał do zwiększania poziomu przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość nie jest obciążona hipoteką).
- TUP Property sprzedała, zgodnie ze strategią Emitenta, swoje główne aktywa, nie ma zaciągniętych kredytów bankowych, ryzyko wyceny i płynności zostało ograniczone.

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

Wycena nieruchomości sporządzona przez niezależnych rzeczoznawców odzwierciedla wartość nieruchomości Spółki w cenie jej sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową projektu zgodnie z obecnym stanem prawnym i zaawansowania projektu. Cały teren inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)

Uchwalenie MPZP wyeliminowało ryzyko, polegające na tym, że w przypadku sprzedaży nieruchomości lub udziałów Spółki, na dokonanie transakcji wymagana była zgoda Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

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

na dzień 30.06.2024r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki	0		
Zobowiązania handlowe	204		
TUP Property Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	0		
Zobowiązania handlowe	115		
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*	96		
Zobowiązania handlowe	1 404		

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

na dzień 30.06.2023r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki	2		
Zobowiązania handlowe	558		
TUP Property Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*	355		
Zobowiązania handlowe	140		
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*	1 640	21 960	
Zobowiązania handlowe	418		

*Pożyczka wewnętrzna

▪ **Ryzyko rynkowe**

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.

▪ **Ryzyko stopy procentowej**

Jednym z elementów działalności Inwestycyjnej Spółki stanowi udzielanie pożyczek poszczególnym Spółkom – Inwestycjom. 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.

W związku z wniesieniem aportu w postaci kapitału udzielonych pożyczek Spółce Miasteczko Siewierz Jeziorna, za nowo utworzone udziały Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna, ryzyko zostało obniżone z uwagi na obniżenie stanu udzielonych pożyczek ogółem na dzień bilansowy 31.12.2023 r.

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 30.06.2024			Okres bieżący 31.12.2023			Okres porównywany 30.06.2023		
	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	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Oprocentowanie stałe:	650	-	-	2 442	-	-	1 995	22 123	-
Pożyczki udzielone	650	-	-	2 442	-	-	1 995	22 123	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne:	-	-	-	-	-	-	2	-	-

a) *Ryzyko walutowe*

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

b) *Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe ALTA SA 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 30.06.2024			Okres bieżący 31.12.2023			Okres porównywany 30.06.2023		
	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:									
Należności własne niepodatkowe		6 407	-	-	6 170	-		7 846	-
Pożyczki udzielone	-	650	-	-	2 442	-	-	24 118	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	203 390	-	-	196 248	-	-	163 520

Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Aktywa finansowe	204 040	204 860	187 638
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	203 390	196 248	163 520
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	650	8 612	24 118
Zobowiązania finansowe	668	661	837
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	-	-
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	668	661	837

4. Sezonowość i cykliczność działalności

Działalność Emitenta oraz wielkość przychodów generowanych przez Emitenta nie podlegała wahaniom sezonowym. Dotychczas nie zanotowano istotnych wahań sezonowych w działalności Spółek - Inwestycji ALTA, które mogłyby wpływać na wynik ALTA SA lub poszczególnych inwestycji.

III POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Prognozy wyniku finansowego

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych na dany rok, świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Spółka nie publikowała prognozy wyniku finansowego.

2. Informacje dotyczące papierów wartościowych

(emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych)

Informacje dotyczące: emisji akcji serii H

W dniu 11 lipca 2024 r. na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, nastąpiła rejestracja w KDPW oraz przyznanie 41.000 (czterdzieści jeden tysięcy) 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 zw. 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 41.000 (czterdzieści jeden tysięcy) złotych. Kapitał zakładowy Spółki został zatem podwyższony z kwoty 15.379.845,00 złotych (piętnaście milionów trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych) do kwoty 15.420.845,00 złotych (piętnaście milionów czterysta dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych).

Po przyznaniu Akcji kapitał zakładowy Emitenta wynosi 15.420.845,00 złotych (piętnaście milionów czterysta dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych) i dzieli się na 15.420.845 (piętnaście milionów czterysta dwadzieścia tysięcy osiemset czterdzieści pięć) akcji o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty), w tym:

- (i) 1.607.567 (jeden milion sześćset siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem) akcji uprzywilejowanych imiennych serii A ("Akcje Założycielskie"),
- (ii) 13.504.778 (trzynaście milionów pięćset cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- (iii) 227 500 (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii G,
- (iv) 81.000 (osiemdziesiąt jeden tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H

Akcje Założycielskie są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda akcja daje prawo do 5 (pięciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ogólna liczba głosów w Spółce wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi: 21.851.113. Po przyznaniu Akcji wysokość warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta wynosi: 219 000 złotych.

Podstawą emisji Akcji była 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 przyznaczonych akcji celem uaktualnienia wpisu kapitału zakładowego, w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, KRS zarejestrował zmianę kapitału.

Akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego oraz zasymilowane z kodem ISIN PLTRNSU00013, pod którym są zarejestrowane akcje Spółki będące w obrocie giełdowym w dniu 13.08.2024 r.

Program Motywacyjny

Spółka zrealizowała Program Motywacyjny III (program obejmował program pracowniczy i program dla zarządu). Nadzór nad wypełnianiem kryteriów programu sprawowała Rada Nadzorcza i Zarząd podejmując 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 2023 r. uprawnieni z obydwu programów motywacyjnych zrealizowali prawa z 57 500 warrantów. Była to realizacja praw z warrantów programu motywacyjnego pracowniczego – akcje serii G.

W okresie I kwartału 2024 r. prezes zarządu nie realizował praw z warrantów programu motywacyjnego skierowanego do prezesa zarządu spółki. Po dniu bilansowym Prezes Zarządu wykonał prawa z 41 000 warrantów subskrypcyjnych.

Prawa z warrantów mogą być wykonane w następujących terminach:

- Prawo objęcia akcji serii G mogło 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:

W dniu 9.10.2015 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego ALTA SA 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 SA 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;
 - Program Motywacyjny skierowany do Prezesa Zarządu Spółki
 - uchwała nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA SA z dnia 18 czerwca 2015 r. 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 23.06.2016 r. 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."

Z dniem 31.12.2023 r. zakończyła się możliwość realizacji praw z warrantów programu kierowanego do pracowników i współpracowników Spółki. W ramach programu Spółka wyemitowała łącznie 227 500 akcji serii G. Prawa z 72 500 warrantów nie zostały wykonane i wygasły z dniem 31.12.2023 r.

3. Informacje o dywidendzie

Wyłacone dywidendy łącznie lub w przeliczeniu na jedną akcję w podziale na akcje zwykłe i pozostałe akcje

W okresie I półrocza 2024 r. nie miała miejsca wypłata dywidendy.

4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, wraz z przedstawieniem:

- a) Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja
- b) Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji
- c) Informacji o przedmiocie transakcji
- d) Istotnych warunkach transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów
- e) Innych informacji dotyczących transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta
- f) Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązanymi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta - przy czym, jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym, obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji.

Transakcje z podmiotami powiązanymi wynikają z charakteru prowadzonej działalności lub służą sprawnemu funkcjonowaniu organizacji i realizacji projektów inwestycyjnych i efektywnemu wykorzystaniu posiadanego majątku. Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązanymi mają charakter rynkowy, opierają się na warunkach typowych przyjętych przez rynek.

Transakcje zgodnie z MSR 24:

Transakcje i salda z Inwestycjami	Rodzaj transakcji						
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
TUP Property Sp. z o.o.	6	-	382	-	382	13	-
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	80	-	185	-	98	-	-
United Distributors Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	-	-	170	-	170	3	-
Razem	86	-	737	-	650	16	-

5. Postępowania sądowe

Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:

- a) Postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta;
- b) Dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem Emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności – ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania

Na dzień bilansowy i do przekazania niniejszego sprawozdania w ALTA S.A. istotne sprawy w ALTA S.A. sądowe nie występują. W niniejszym sprawozdaniu w informacji zarządczej (str. 11) Spółka opisuje otrzymanie nakazu zapłaty wraz z dążeniem do ugodowego rozwiązania sprawy w związku odstąpieniem od zakupu nieruchomości Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna.

6. Poręczenia i gwarancje

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji- łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem:

- a) Nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje*
- b) Łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana*
- c) Okresu na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje*
- d) Warunków finansowych, na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, z określeniem wynagrodzenia Emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji*
- e) Charakteru powiązań istniejących pomiędzy Emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki*

Nie występują na dzień bilansowy i do dnia przekazania niniejszego sprawozdania.

Robert Jacek Moritz

Agnieszka Smit

Prezes Zarządu

Członkini Zarządu

Warszawa, 25.09.2024 r.

IV OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd ALTA S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2024 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ALTA S.A. oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności ALTA S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji ALTA S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Robert Jacek Moritz

Agnieszka Smit

Prezes Zarządu

Członkini Zarządu

Warszawa, 25.09.2024 r.