



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ ALTA S.A.
WRAZ Z OCENĄ SYTUACJI SPÓŁKI
ZA 2017R.**

Warszawa, maj 2018r.

Spis treści

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ W 2017R.	3
1. Skład Rady Nadzorczej i jej Komitetów w 2017r.	3
2. Kryteria niezależności Członków Rady Nadzorczej	3
3. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej	4
4. Ocena pracy Rady Nadzorczej	4
5. Komitet Audytu	5
6. Konkluzja	5
II. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI ALTA S.A. W 2017R.	6
1. Ocena wyników Spółki za 2017 r	6
2. Ocena sytuacji spółki	7
3. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem	11
4. Compliance i audyt wewnętrzny	12
5. System dotyczący raportowania finansowego i działalności operacyjnej	12
III. Ocena wypełniania obowiązków informacyjnych	13
IV. Informacja o polityce działalności sponsoringowej, charytatywnej i pozostałej.	14

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ W 2017R.

1. Skład Rady Nadzorczej i jej Komitetów w 2017r.

Zasady pracy oraz zakres odpowiedzialności i obszarów działania określa Statut Spółki i Regulamin Rady Nadzorczej. Dokumenty te dostępne są na stronie internetowej ALTA S.A.

Rada Nadzorcza w okresie 2017r. pracowała w następującym składzie:

Pan Andrzej Karczykowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Michał Dorszewski – Sekretarz Rady Nadzorczej

Pan Lesław Moritz – członek Rady Nadzorczej

Pan Adam Parzydeł – członek Rady Nadzorczej

Pan Michał Błach – członek Rady Nadzorczej

Komitet Audytu i Wynagrodzeń stanowili wszyscy członkowie Rady Nadzorczej. Głównym zadaniem Komitetu Wynagrodzeń jest kontrola ustanawiania warunków pracy Zarządu.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, tj. 27.02.2018r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ALTA S.A. podjęło uchwały w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Pan Michał Dorszewski został odwołany z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej ALTA S.A, natomiast Pan Lesław Moritz złożył rezygnację z zasiadania w Radzie Nadzorczej Spółki. Do Rady Nadzorczej zostali powołani Pan Marek Garliński i Pan Krzysztof Kaczmarczyk.

Po zmianach, tj. od 27.02.2018r. Rada Nadzorcza ALTA S.A. pracuje w następującym składzie:

Pan Andrzej Karczykowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Adam Parzydeł – członek Rady Nadzorczej

Pan Michał Błach – członek Rady Nadzorczej

Pan Marek Garliński – członek Rady Nadzorczej

Pan Krzysztof Kaczmarczyk – członek Rady Nadzorczej

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 27.02.2018r. podjęło także uchwałę w sprawie powierzenia funkcji komitetu audytu w celu wykonywania obowiązków komitetu audytu całej radzie nadzorczej.

2. Kryteria niezależności Członków Rady Nadzorczej

Wszyscy członkowie Rady w momencie powołania do Rady Nadzorczej złożyli oświadczenia o statusie niezależności bądź osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach z akcjonariuszami ALTA S.A. w tym szczególnie z uwzględnieniem kryteriów niezależności określonych w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej

2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

3. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej

Na podstawie art. 15 pkt 2 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie co najmniej raz na kwartał. W okresie 2017r. zasada ta była przestrzegana.

Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana przez Zarząd o sytuacji finansowej ALTA S.A. i jej podmiotów zależnych. Podejmowała uchwały, opiniowała istotne zdarzenia gospodarcze.

W okresie 2017r. odbyły się dwa spotkania z Audytorem Spółki dotyczące badania sprawozdania finansowego za 2016r. oraz przeglądu sprawozdania finansowego za I półrocze 2017r.

4. Ocena pracy Rady Nadzorczej

W ocenie członków Rady Nadzorczej Rada sprawowała swoje obowiązki z należytą starannością:

- Posiedzenie Rady Nadzorczej odbywały się średnio raz na dwa miesiące,
- Spotkania Rady Nadzorczej odbywały się zawsze z udziałem Prezesa Zarządu i Dyrektora Finansowego Spółki. Przebieg obrad był protokołowany, a komunikaty o uchwałach bezpośrednio dotyczących interesów akcjonariuszy – podawane do publicznej wiadomości w komunikatach bieżących oraz stronie internetowej ALTA S.A.
- Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w obradach Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, opiniując wcześniej proponowane przez Zarząd projekty uchwał,
- Rada Nadzorcza spotykała się z audytorem Spółki w okresie przeglądu i badania Sprawozdania finansowego za 2016 i I półrocze 2017r.
- Członkowie Rady Nadzorczej posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie do pełnienia swoich funkcji, stanowiąc wsparcie dla Spółki i jej Inwestycji,
- W trakcie posiedzeń omawiano szczegółowo przedkładane Radzie wnioski i dokumenty, dotyczące wszystkich sfer działalności Spółki i jej Inwestycji. Dodatkowo członkowie Rady pozostawali w stałym kontakcie z Zarządem także poza posiedzeniami, będąc do dyspozycji w konsultacjach dotyczących bieżących działań firmy,
- Rada Nadzorcza miała wiedzę na temat wyników Spółki i jej Inwestycji oraz ich sytuacji finansowej,
- Rada Nadzorcza monitorowała działania Zarządu służące realizacji Strategii przyjętej na lata 2013-2020,

- Rada Nadzorcza w sposób ciągły monitorowała sytuację płynnościową oraz rozwój projektu Siewierz Jeziorna

5. Komitet Audytu

Rada Nadzorcza pełni w Spółce obowiązki Komitetu Audytu. Poza wykonywaniem tych obowiązków w ramach normalnych posiedzeń Rady Nadzorczej, odbyły się 2 odrębne spotkania przeznaczone problematyce związanej z audytem. W spotkaniach tych uczestniczyli przedstawiciele audytora. Dotyczyły one badania sprawozdania finansowego za 2016r. oraz przeglądu sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2017r.

Komitet audytu monitorował na bieżąco sytuację finansową Spółki, wykonywanie czynności rewizji finansowej, oceniał niezależności firmy audytorskiej oraz dokonywał oceny skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem.

Rada Nadzorcza, zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, zatwierdziła następujące dokumenty:

- 1) Polityka i procedura wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych ALTA S.A.
- 2) Polityka stosowana w Spółce ALTA S.A. w zakresie świadczeń dodatkowych usług przez firmę Audytorską, podmiot powiązany z firmą Audytorską lub członka jego sieci.

Rada wykonując funkcję Komitetu Audytu, dokonała m.in.:

- Wyboru audytora do badania ksiąg rachunkowych Spółki za 2017r.,
- Analizy sprawozdań finansowych, analizy opinii i raportu biegłego rewidenta,
- Omówienia z audytorem wyników badania ksiąg rachunkowych,
- Omówienia z Zarządem komentarzy i zaleceń audytora.

6. Konkluzja

Działając na podstawie postanowień art. 382 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Spółki, Rada Nadzorcza dokonała analizy i oceny niżej wymienionych dokumentów w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym:

- Sprawozdania finansowego ALTA S.A. za rok obrotowy 2017 wraz z opinią i raportem niezależnego biegłego rewidenta,
- Sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej ALTA S.A. za rok obrotowy 2017

Ww. sprawozdania finansowe za rok 2017 poddane zostały badaniu przez UHY ECA Audyt Sp. z o.o. sp. k. Raporty z tego badania oraz opinie biegłych, stanowiące ich syntezę, były podstawowym materiałem analitycznym, poddanym ocenie Rady.

Uwzględniając zatem zawarte w wymienionych materiałach źródłowych ustalenia i oceny za kompetentne i wyczerpujące, Rada uznała, że sprawozdania finansowe za 2017r. we wszystkich istotnych aspektach sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami rachunkowości i standardami, a także zgodnie ze stanem faktycznym ujawnionym w księgach. Rada Nadzorcza rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy zatwierdzenie sprawozdania finansowego ALTA S.A. za rok obrotowy 2017.

Rada nadzorcza podała też analizie sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczej prowadzonej w 2017r. Rada Stwierdziła, że sprawozdanie to rzetelnie przedstawia podejmowane działania gospodarcze, a także pozwala na ocenę kondycji finansowej i majątkowej Spółki.

Rada Nadzorcza stawia wniosek, aby Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło zarządowi Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków w roku obrotowym 2017.

II. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI ALTA S.A. W 2017R.

1. Ocena wyników Spółki za 2017 r

Dla przypomnienia, ALTA S.A. od 2014r. jest jednostką inwestycyjną. Oznacza to, że udziały i akcje w kapitałach spółek zależnych i stowarzyszonych traktowane są jako inwestycje. Konsekwencją takiej kwalifikacji jest brak konsolidacji sprawozdania finansowego.

Spółka zamknęła rok 2017 zyskiem netto w wysokości 3 981 tys. PLN. Na wielkość wyników wpływ miało kilka czynników. Działalność operacyjna zakończyła się stratą w wysokości ok. 1,6 mln PLN.

Spadek przychodów i obniżka kosztów działalności operacyjnej, to wynik zmian o charakterze organizacyjnym. Przeniesienie części pracowników obsługujących poszczególne projekty ALTA S.A. do spółek inwestycyjnych spowodowało obniżenie przychodów w ALTA S.A. (zaprzestano świadczenie usług) i obniżenie kosztów (przeniesionych do spółek inwestycyjnych).

Głównym czynnikiem kształtującym wynik finansowy firmy w 2017r. była zgodna z logiką jednostki inwestycyjnej wycena akcji i udziałów w spółkach projektowych i inwestycyjnych. Wynik z tej wyceny to kwota 4 885 tys. PLN, na którą składa się w 2/3 wzrost wartości projektu Siewierz i w 1/3 wzrost wartości PAGI i TUP Property.

Ostatnim czynnikiem mającym dodatni wpływ na wynik były przychody finansowe i koszty finansowe, które pochodziły głównie z odsetek od pożyczek udzielonych i zaciągniętych.

2. Ocena sytuacji spółki

Sytuacja Spółki zostanie oceniona w dwóch aspektach:

- oceny projektu Siewierz Jeziorna i pozostałych działalności
- oceny równowagi finansowej Spółki, w tym sytuacji płynnościowej.

Ocena projektu Siewierz Jeziorna i pozostałych działalności

Prowadzenie projektu realizowanego przez Spółkę Chmielowskie ma kluczowe znaczenie dla sukcesu biznesowego ALTA S.A. Wynika to, z jednej strony z przyjętej strategii stopniowego wychodzenia z pozostałych działalności i pełnej koncentracji organizacyjnej oraz finansowej, na tym projekcie, a z drugiej strony - ze skali i specyfiki tego projektu

Na 117 ha gruntów ma powstać dzielnica Siewierza, miasteczko dla 10 tys. mieszkańców, budowane w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i na podstawie zasad nowego urbanizmu.

W związku z nowatorskim, by nie rzec i innowacyjnym charakterem projektu, ocena postępu w jego realizacji nie może być poddana klasycznym kryteriom, występującym w biznesie deweloperskim. W standardowym przedsięwzięciu land developer szuka dobrych działek, przygotowuje je pod względem administracyjnym, czasem infrastrukturalnym i sprzedaje. Deweloper mieszkaniowy nabywa działkę, uzyskuje pozwolenie na budowę, buduje mieszkania czy domy, szuka klienta i sprzedaje swój produkt, rozpoczyna następne przedsięwzięcie.

W przypadku projektu Siewierz Jeziorna zadanie jest wielopłaszczyznowe. Zarządzający projektem muszą inicjować i uruchamiać:

- procesy powstawania powierzchni mieszkaniowych według przygotowanego układu urbanistyczno-funkcjonalnego i to w kolejności, która prowadzić będzie do wypełniania kolejnych kwartałów, a nie w sposób rozproszony,
- procesy powstawania infrastruktury usługowej i to w szerszym zakresie, niż dzieje się to tradycyjnie (np. instytucje i placówki oświatowe, ośrodki zdrowia, kościoły),
- procesy powstawania infrastruktury miejskiej,
- procesy generowania przedsięwzięć prowadzących do powstawania miejsc pracy,
- procesy przygotowania planistycznego i infrastrukturalnego kolejnych kwartałów pod zabudowę.

Bez skutecznego i w dużym stopniu równoległego inicjowania, uruchamiania i realizacji tych procesów, projekt nie nabierze satysfakcjonującej dynamiki. Poza tym działaniem, należy dla każdego typu zadań zdefiniować model biznesowy, pozwalający komercjalizować udział zarządzającego projektem.

Oczywistym jest też, że w tych różnych typach zadań będą się pojawiać różni partnerzy. Raz będzie to władza miejska, innym razem przedsiębiorcy, deweloperzy mieszkaniowi, handlowi, itp.

Rada Nadzorcza sygnalizuje tę złożoność i wielopłaszczyznowość projektu, by móc w sposób adekwatny dokonywać postępu w jego realizacji.

Obszar mieszkaniowy

W roku 2017 nastąpił istotny postęp w zakresie rozwoju mieszkaniowej części projektu. Po pierwszej, testowej inwestycji, na którą składał się budynek z 52 mieszkaniami, Murapol podjął strategiczną decyzję o wieloletnim zaangażowaniu się w projekt Siewierz Jeziorna. W efekcie podpisał finalną umowę na sprzedaż działek pod budowę 4 budynków (133 mieszkania) o powierzchni 6 300 m² PUM oraz przedwstępne umowy umożliwiające budowę 39 000 m² PUM w ciągu najbliższych kilku lat.

Poza Murapolem kontynuuje działalność lokalny deweloper specjalizujący się w budowie domów jednorodzinnych oraz nowy – Spółka UNITO, która przygotowuje ofertę mieszkań o podwyższonym standardzie.

Obszar handlowo-usługowy i biznesowy

Poza działaniami związanymi ze zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) w obszarze, na którym ma być ulokowana ta działalność, brak jest postępu w zakresie pozyskiwania partnerów do rozwoju tej części projektu.

Obszar infrastruktury miejskiej

Kluczową kwestią dla rozwoju projektu i to już w horyzoncie 2-3 lat jest budowa wielopoziomowego skrzyżowania umożliwiającego bezkolizyjny wjazd i wyjazd dla mieszkańców nowej dzielnicy. W tym zakresie podjęto współpracę z Wojewódzką Dyrekcją Dróg i Mostów, z władzami Siewierza mającą na celu przyjęcie do planów inwestycyjnych tego przedsięwzięcia. Niezrealizowanie budowy skrzyżowania, bądź przesunięcie w czasie, może być w niedalekiej przyszłości głównym czynnikiem blokującym rozwój całego projektu.

Obszar przygotowania infrastrukturalnego i planistycznego

W listopadzie 2017r. uruchomiona została kanalizacja miejska, w części sfinansowana przez Gminę Siewierz.

W 2017r. kontynuowano procedurę objęcia pozostałych terenów dzielnicy Siewierz Jeziorna MPZP.

Przytoczone powyżej działania wskazują, że po pierwsze – projekt jest przygotowywany w sposób kompleksowy i po drugie, że poza częścią mieszkaniową, pozostałe działania ciągle są na etapie inicjującym.

Rada Nadzorcza ocenia, iż w 2017r. najistotniejszy postęp został dokonany w obszarze rozwoju działalności mieszkaniowej. Aktywność inwestycyjna profesjonalnego dewelopera, potwierdzona sprzedażą większości mieszkań oraz jego

gotowość do trwałego i wieloletniego uczestnictwa w przedsięwzięciu, tworzą poważne przesłanki pozwalające pozytywnie oceniać szanse rozwoju mieszkaniowej części projektu.

Zaawansowanie w pozostałych strefach działalności jest na tyle niewielkie, że trudno o jednoznaczną ocenę szans osiągnięcia postawionych celów.

Dalszy brak postępu w tych obszarach tworzy zagrożenie dla głównej idei projektu – budowy zrównoważonej dzielnicy Siewierz Jeziorna. Zrównoważony rozwój to m.in. współbieżność tworzenia przestrzeni mieszkalnych, usługowych, miejskich, powstawania miejsc pracy, miejsc wypoczynku, czy uprawiania sportu. Problemem jest nie tylko wierność programowa, ale też możliwość pojawienia się bariery rozwojowej. Duża część potencjalnych mieszkańców- nabywców powierzchni mieszkaniowych, ma co najmniej standardowe oczekiwania w zakresie minimalnego pakietu usług, charakterystycznych dla przestrzeni miejskich.

Równolegle z rozwojem działalności inwestycyjnej w Siewierzu Jeziornej realizowany jest proces wychodzenia z innych działalności, głównie poprzez sprzedaż posiadanych w portfelu TUP Property S.A. nieruchomości komercyjnych.

Z jednej strony jest to realizacja przyjętej strategii – koncentracja na rozwoju projektu Siewierz Jeziorna, a z drugiej – pozyskane ze sprzedaży środki mają w pierwszej kolejności prowadzić do ustabilizowania sytuacji finansowej, głównie w zakresie zobowiązań kredytowo-pożyczkowych, a w drugiej kolejności – umożliwić szybszą realizację głównego przedsięwzięcia.

W 2017 r. sprzedano dwie nieruchomości – lokal handlowo-usługowy w Warszawie i pawilon handlowy w Będzinie.

Ocena równowagi finansowej, w tym sytuacji płynnościowej

Temat równowagi finansowej jest kluczowy dla Spółki ALTA. Jej zachwianie ogranicza z jednej strony możliwości rozwojowe, a z drugiej prowadzi do napięć w bieżącym finansowaniu firmy. Obserwując cykliczność ujawniania się problemów płynnościowych należy dojść do wniosku, że mamy do czynienia nie tylko z krótkookresowym przemijającym zjawiskiem, ale że ma ono charakter strukturalny, wpisany w model biznesowy firmy.

Źródłem nierównowagi strukturalnej jest specyfika głównego projektu Spółki, projektu mającego na celu stworzenie zrównoważonej przestrzeni miejskiej na terenie Siewierz Jeziorna. Czynnikiem leżącym u źródła tej strukturalnej nierównowagi są:

Po pierwsze, wysokie koszty stałe niezbędne przy realizacji tak złożonego projektu, w którym uczestniczy wiele podmiotów poczynając od władz miejskich, przez deweloperów, dostawców mediów, aż po stowarzyszenie mieszkańców. Koszty te, ze względu na konieczność koordynacji i nadzór nad realizacją i przestrzeganiem przyjętych zasad rozwojowych jest konieczny przez cały okres „życia” projektu.

Po drugie, niewysoka marżowość modelu biznesowego land-dewelopingu wynikająca ze specyfiki projektu, na który wpływ mają następujące czynniki:

- wysokie koszty przygotowania oferty gruntowej skierowanej do deweloperów; projekt powstał i rozwija się na terenie „pierwotnym”, pozbawionym jakiegokolwiek infrastruktury technicznej, infrastruktury miejskiej, rozwiązań planistycznych, prawnych umożliwiających rozwój działalności inwestycyjnej,
- wraz z rozwojem projektu pojawiają się i będą się pojawiać niezbędne wydatki inwestycyjne o charakterze niekomercyjnym, pogłębiające stan nierównowagi,
- ograniczona możliwość kształtowania ceny za sprzedawane deweloperom tereny, co jest z jednej strony wynikiem rynkowych cen w regionie, a z drugiej wynika z początkowego etapu rozwoju projektu, gdzie ciągle jeszcze trzeba przekonywać deweloperów do uczestnictwa w niestandardowym przedsięwzięciu.

Po trzecie, etap, na którym projekt się znajduje. Na tym etapie tworzenia bazy do intensywnego rozwoju, poziom nierównowagi jest najwyższy. Wynika to z jednej strony z wysokich kosztów inicjacyjnych i tworzeniu materialnej podstawy rozwoju, a z drugiej umiarkowanego poziomu przychodów.

Nierównowaga strukturalna prowadziła do cyklicznych napięć płynnościowych, mających wpływ na bieżące funkcjonowanie firmy i na ograniczenie możliwości rozwojowych, czy swobodny wybór alternatywnego modelu biznesowego.

Pokonywanie napięć płynnościowych osiągnęte było w pierwszej fazie rozwoju projektu przychodami z portfela nieruchomości komercyjnej, a w drugiej fazie ze sprzedaży posiadanych aktywów – głównie nieruchomości.

Redukcja portfela nieruchomościowego z jednej strony pozwalała przywrócić czasowo równowagę, z drugiej, w następnym cyklu, poprzez fakt coraz mniejszych przychodów z wynajmu, przy relatywnie stałym poziomie kosztów, prowadziła do pogłębienia tej sytuacji.

Czynnikiem o istotnym znaczeniu jest też fakt obciążenia hipotek nieruchomości TUP Property S.A. zadłużeniem kredytowym, co powoduje, że tylko część przychodów, czy to z bieżącej działalności nieruchomościowej, czy to ze sprzedaży nieruchomości, jest źródłem poprawy sytuacji płynnościowej.

Rada Nadzorcza zwraca uwagę, że dla trwałego wyeliminowania nierównowagi występującej w działalności ALTA S.A., szczególnie na obecnym, ciągle jeszcze początkowym etapie rozwoju projektu Siewierz Jeziorna, koniecznym jest rozważenie co najmniej dwóch scenariuszy rozwoju. Pierwszy to zmiana modelu biznesowego z nisko marżowego land-dewelopingu na model o wyższej marżowości, czyli podjęcie działalności deweloperskiej w pełnym cyklu. Drugi scenariusz to równoległe uruchomienie projektów z innych obszarów, których osiągnięta nadwyżka pozwoliłaby na dofinansowanie rozwoju projektu Siewierz Jeziorna w jego początkowej fazie.

W jednym i w drugim przypadku niezbędne będzie pozyskanie świeżych kapitałów, bądź partnerów gotowych współuczestniczyć w finansowaniu rozwoju projektu Siewierz Jeziorna, bądź uruchomieniu nowych przedsięwzięć.

3. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem

Spółka z uwagi na strukturę organizacyjną, nie ma odrębnych, wydzielonych organizacyjnie i proceduralnie systemów kontroli i systemów zarządzania ryzykiem. Zakres kontroli sprawowany przez Zarząd i przez osoby odpowiedzialne za poszczególne funkcje i projekty obejmuje:

- podstawową działalność gospodarczą,
- sprawozdawczość finansową i rozliczenia księgowo,
- zgodność działania Spółki z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi.

Kontrola przedsięwzięć prowadzonych przez Spółki inwestycyjne prowadzona jest przez zarządy tych spółek.

W zakresie zarządzania ryzykiem odpowiedzialność spoczywa na Zarządzie, który sprawuje w tym zakresie nadzór i który podejmuje kluczowe decyzje dotyczące skali ekspozycji na ryzyko.

Z punktu widzenia Rady Nadzorczej w działalności spółki ALTA S.A. i Spółek inwestycyjnych za podstawowe ryzyka należy uznać: ryzyko utraty płynności, ryzyko inwestycyjne projektu Siewierz Jeziorna i ryzyko utraty wartości nieruchomości komercyjnych.

Ryzyko utraty wartości

Zarówno Zarząd, jak i rada Nadzorcza w sposób ciągły analizują sytuację płynnościową. Źródła i przyczyny napięć płynnościowych zostały szerzej przedstawione we wcześniejszej części materiału.

Ryzyko inwestycyjne projektu Siewierz Jeziorna

Ryzyko związane jest głównie z nowatorskim, niestandardowym charakterem projektu i jego skalą.

Propozycja mieszkania w nowej, zurbanizowanej wg pewnych reguł przestrzeni, wymaga od potencjalnych klientów pewnej otwartości, wyobraźni i gotowości do przyjęcia rozwiązań, wychodzących poza klasyczny standard deweloperski.

Skala projektu – budowa miasteczka – powoduje, iż faza inicjująca, zdolna do wzbudzenia dostatecznego i rosnącego popytu, wymaga poniesienia znaczących nakładów własnych i zewnętrznych deweloperów, by powstała przestrzeń, która będzie przyciągać klientów i która uwiarygodni projekt oraz da pewność jego kontynuacji.

W roku ubiegłym miały miejsce zdarzenia, które to ryzyko zmniejszyły – głównie dotyczyło to większego zaangażowania profesjonalnego dewelopera i potwierdzenia przez rynek, przedstawionej przez niego oferty mieszkaniowej, jak i też przyjęcie przez niego wieloletniego programu rozwoju na terenie dzielnicy Siewierz Jeziorna.

Zaawansowanie projektu w pozostałych sferach jest niewielkie, brak jest postępu w rozwoju funkcji handlowych, usługowych, miejskich, powstawania miejsc pracy itp.

Brak postępu w tym zakresie, bądź nierozwiązanie problemu dojazdu związane z powstaniem wielopoziomowego skrzyżowania mogą być czynnikami wyhamowania rozwoju projektu także w sferze mieszkaniowej.

Ryzyko utraty nieruchomości komercyjnych

Ryzyko to dotyczy dwóch sytuacji:

Pierwsza związana jest głównie z ograniczonymi środkami na modernizację obiektów, konieczną do utrzymania ich wartości rynkowej.

Druga, to sytuacja, gdy pozycja rynkowa nieruchomości ulega osłabieniu w wyniku działań konkurencji. Dotyczy to galerii handlowej w Tychach, która będzie poddana konkurencji nowych kompleksów handlowych. Jest to o tyle istotne, że nieruchomość ta obsługuje największą (70%) część zadłużenia.

W ocenie Rady Nadzorczej, zarówno w zakresie kontroli, jak i identyfikacji ryzyk oraz ich monitorowania, spółka spełnia standardy na poziomie umiarkowanie satysfakcjonującym.

4. Compliance i audyt wewnętrzny

W Spółce obowiązują regulaminy regulujące prace Zarządu i Rady Nadzorczej, mając na celu ich funkcjonowanie zgodnie z przepisami prawa.

Pracownicy uczestniczą w szkoleniach i konferencjach, mających na celu podnoszenie kwalifikacji, wiedzy i odpowiedzialności w obszarach zmieniających się przepisów prawnych.

Spółka korzysta z wiedzy i doświadczenia kancelarii prawnych i firm doradczych, które pomagają w bieżącym działaniu Spółki w zgodzie z przepisami we wszystkich obszarach funkcjonowania Spółki, w szczególności obejmując: postępowania z informacją poufną, ochronę danych osobowych, unikanie konfliktu interesów, weryfikację zawieranych umów i wchodzących w życie nowych przepisów prawnych.

W zakresie kontaktów z otoczeniem zewnętrznym Spółki, funkcjonują zasady i wzorce postępowania w kontaktach z daną grupą interesariuszy w szczególności dotyczy to standardów zawieranych umów.

5. System dotyczący raportowania finansowego i działalności operacyjnej

System raportowania finansowego opiera się o przekazywanie informacji finansowej przez zewnętrzną księgowość Spółki do Dyrektora Finansowego. Następnie na tej podstawie Zarząd otrzymuje bieżące informacje finansowe oraz podejmuje decyzje dotyczące działalności operacyjnej Spółki.

System informowania jest efektywny z uwagi na ściśle określoną niewielką liczbą odbiorców informacji. Dzięki temu informacje poufne są dobrze chronione, a decyzje o poszczególnych kierunkach działania podejmowane w krótkim okresie.

Zdaniem Rady Nadzorczej przekazywane Radzie informacje finansowe oraz dotyczące działalności operacyjnej są wystarczające do możliwości wydania opinii lub rekomendacji Rady.

Opracowany system raportowania finansowego w Spółce ALTA S.A. jest odpowiedni do jej poziomu zatrudnienia oraz skali jej działalności.

III. Ocena wypełniania obowiązków informacyjnych

Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w regulaminie giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych

Zdaniem Rady Nadzorczej Spółka wypełnia obowiązki informacyjne z należytą starannością z uwzględnieniem najlepszej wiedzy Zarządu.

Zdaniem Rady Nadzorczej Zarząd w sposób właściwy, zgodnie z przepisami rynku kapitałowego informuje Inwestorów o zdarzeniach które mogą mieć wpływ na wycenę akcji Spółki i podejmowanie decyzji inwestycyjnych.

W zakresie Ładu Korporacyjnego Spółka opublikowała raport dotyczący stosowania zasad i rekomendacji zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW (dalej Dobre Praktyki)

Zdaniem Rady Nadzorczej Spółka stosuje zasady i rekomendacje Ładu Korporacyjnego w zakresie odpowiadającym strukturze organizacyjnej i zatrudnieniu Spółki.

Za pomocą systemu EBI Spółka przekazuje do publicznej wiadomości szczególnie Sprawozdanie Rady Nadzorczej a także zobligowana jest do informowania o odstępianiu od stosowania poszczególnych zasad Dobrych Praktyk wraz z uzasadnieniem, jeżeli takie mają miejsce.

Zgodnie z przekazanym raportem dotyczącym Ładu Korporacyjnego z dnia 16.04.2018r a obejmującego rok 2017, Spółka nie stosuje następujących rekomendacji III R.1., IV.R.2, VI.R.1., VI.R.2. oraz zasad szczegółowych: I.Z.1.3., I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., II.Z.1., II.Z.6., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., III.Z.5., III.Z.6., IV.Z.2., V.Z.6.

Niestosowanie ww rekomendacji i zasad szczegółowych zostało wyjaśnione przez Zarząd Spółki i wynika głównie:

- z braku rozbudowanej struktury organizacyjnej w tym niewielkiej liczby zatrudnionych osób, w tym jednoosobowego zarządu
- z zaangażowania całej Rady Nadzorczej w procesy związane z wynagradzaniem Zarządu oraz kontrolą działalności Spółki
- z pozostawienia decyzji o ewentualnej transmisji obrad i zdalnego uczestnictwa w WZA na poziomie ogłaszania zwołania Zgromadzenia

W zakresie wypełniania obowiązków bieżących i okresowych, Spółka w 2017r. opublikowała wszystkie wymagane przepisami prawa sprawozdania finansowe w terminach.

Zdaniem Rady Nadzorczej raporty bieżące przekazane do publicznej wiadomości w okresie 2017r. były rzetelne i odpowiadające przepisom rynku kapitałowego w tym w szczególności dyrektywie MAR.

Przekazywane do publicznej wiadomości przez Zarząd Spółki informacje odzwierciedlały w sposób czytelny prowadzoną działalność, strategię zarządzania i kierunek rozwoju Spółki.

IV. Informacja o polityce działalności sponsoringowej, charytatywnej i pozostałej

Spółka nie ma przyjętego do stosowania dokumentu polityki działalności sponsoringowej, charytatywnej lub o zbliżonym charakterze.

W miarę możliwości i zasadności Zarząd Spółki podejmuje decyzję o zaangażowaniu w ww działalność. W okresie 2017r. nie miały miejsca szczególne wydarzenia związane z działalnością sponsoringową, charytatywną i pozostałą.

Rada Nadzorcza ALTA S.A. 17-05-2018r.

Andrzej Karczykowski

Michał Błach

Marek Garliński

Krzysztof Kaczmarczyk

Adam Parzydeł