



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
RADY NADZORCZEJ ALTA S.A.  
WRAZ Z OCENĄ SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI  
ZA 2013R.**

Warszawa, kwiecień 2014r.

## Spis treści

I SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ALTA S.A. ZA ROK 2013 .....	3
1.1. Informacje ogólne .....	3
1.2. Skład Rady Nadzorczej.....	3
1.3. Posiedzenia i wykonywanie nadzoru.....	3
1.4. Komitety Rady Nadzorczej.....	4
1.5. Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej .....	5
1.6. Wypełnianie przez Spółkę obowiązków giełdowych.....	6
1.7. Podsumowanie i ocena pracy Zarządu.....	7
II OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ALTA.....	8
2.1. Wynik finansowy .....	8
2.2. Stabilność wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej .....	9
2.3. Dynamika wzrostu wyniku finansowego .....	9
2.4. Majątek Grupy Kapitałowej i źródła finansowania.....	10
2.5. Podsumowanie .....	11

## I SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ ALTA S.A. ZA ROK 2013

### 1.1. Informacje ogólne

Na podstawie Art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz w odniesieniu do wskazań zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, Rada Nadzorcza ALTA S.A. przekazuje do wiadomości Akcjonariuszy i dla potrzeb Walnego Zgromadzenia zwięzłą ocenę sytuacji Spółki z uwzględnieniem systemu kontroli zewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

### 1.2. Skład Rady Nadzorczej

Zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej i sposób wykonywania czynności określa Statut Spółki i Regulamin Rady, które to dokumenty są dostępne na stronie internetowej ALTA S.A.

#### **Skład Rady Nadzorczej i jej Komitetów:**

Rada Nadzorcza Spółki w okresie 2013r. pracowała w następującym składzie:

Pan Lesław Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Erwin Plichciński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Michał Dorszewski – Sekretarz Rady Nadzorczej

Pan Andrzej Karczykowski – Członek Rady Nadzorczej

Pan Władysław Sobański – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 26 czerwca 2013r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie w związku z zakończeniem kadencji, podjęło uchwały o wyborze Członków Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję w niezmienionym składzie.

Na podstawie ww. decyzji Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza podjęła w dniu 10.07.2013r. uchwałę w sprawie ponownego ukonstytuowania się oraz w sprawie powołania Komitetu Audytu w składzie Pan Michał Dorszewski, Pan Erwin Plichciński i Pan Władysław Sobański.

Odstąpiono od powołania Komitetu ds. Wynagrodzeń z uwagi na prostą strukturę organizacyjnej Spółki oraz to, że Zarząd Spółki jest jednoosobowy.

Wszyscy członkowie Rady złożyli oświadczenia o statusie niezależności, bądź o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach z akcjonariuszami ALTA S.A.

### 1.3. Posiedzenia i wykonywanie nadzoru

Programy poszczególnych posiedzeń obejmowały omówienie wszystkich istotnych zagadnień dotyczących Spółki, których to badanie stanowi realizacją funkcji nadzorczych sprawowanych przez Radę. Dodatkowo rozpatrywano sprawy zgłaszane przez Zarząd.

W związku z oddziaływaniem sytuacji gospodarczej oraz kształtowania kursu walut, które wpływały na prezentowane wyniki ALTA S.A., Rada systematycznie monitorowała działalność Zarządu, oceniając poczynania zmierzające do ograniczenia wpływu tych niekorzystnych czynników.

Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana i pełniła funkcje doradcze oraz opiniotwórcze w istotnych sprawach związanych z główną inwestycją Spółki, projektu Siewierz Jeziorna.

Rada Nadzorcza Spółki przychyliła się do prezentowanej i akceptowanej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie nowej Strategii na lata 2013-2020, której główne założenia stanowi stwierdzenie, że głównym projektem Grupy Kapitałowej jest budowa dzielnicy Siewierz – Jeziorna, która powstaje zgodnie z zasadami zrównoważonego urbanizmu. Tym samym wszystkie zasoby Grupy Kapitałowej

zarówno finansowe jak też intelektualne zostaną skierowane do realizacji tego przedsięwzięcia. Jednocześnie pasywna w portfel nieruchomości na wynajem, w związku z nowym kierunkiem, będzie przeznaczona do sprzedaży.

W trakcie posiedzeń omawiano szczegółowo przedkładane Radzie wnioski i dokumenty, dotyczące wszystkich sfer działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej. Dodatkowo członkowie Rady pozostawali w stałym kontakcie z Zarządem także poza posiedzeniami, będąc do dyspozycji w konsultacjach dotyczących bieżących działań firmy.

W roku 2013 Rada Nadzorcza odbyła dwanaście posiedzeń. Podejmowane w okresie 2013r. uchwały dotyczyły spraw formalnych i porządkowych w tym: akceptacja sprawozdań za 2012r., ocena sytuacji spółki i działań zarządu w 2012r. , ukonstytuowanie, uchwały porządkowe w zakresie Statutu, Programu Motywacyjnego III.

Podczas posiedzeń dyskutowano bieżące działania prowadzone przez Zarząd w tym: sytuacja finansowa, współpraca z bankami, dezinvestycja nieruchomości, realizacja Strategii przyjętej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie, prace w projekcie Siewierz-Jeziorna, kwestie finansowe i zarządcze. Rada Nadzorcza była informowana we wszystkich istotnych aspektach o sytuacji finansowej i wynikach finansowych Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

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.

#### **1.4. Komitety Rady Nadzorczej**

Prace Komitetu Audytu obejmowały:

- Rekomendację Radzie nadzorczej wyboru Audytora do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej za I półrocze i rok 2013.  
Po zapoznaniu się z opinią Zarządu oraz rekomendacją Komitetu Audytu Rada Nadzorcza ponownie zleciła przeprowadzenie badania i przeglądu Spółki i Grupy Kapitałowej Spółce HLB M2 Audyt Sp. z o.o. sp. k.
- Spotkanie z Audytorem Spółki przed zatwierdzeniem przez Radę sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej za 2012r.  
Komitet Audytu monitorował proces sporządzania i badania sprawozdań rocznych i po pozytywnie zaopiniowaniu sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej zarekomendował Radzie Nadzorczej przyjęcie dokumentów w celu przekazania ich pod obrady Walnego Zgromadzenia.
- Po zapoznaniu się ze zbieżnymi stanowiskami Zarządu i Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwały w sprawie pokrycia straty netto wykazanej w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2012 w kwocie: 14 587 448,66 zł w całości z kapitału zapasowego.

W okresie 2013r. nie było konieczności do podejmowania czynności przez Komitet Wynagrodzeń.

## 1.5. Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sprawozdanie za 2012r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 26 czerwca 2013r. podjęło wszystkie niezbędne uchwały dotyczące zakończenia roku obrachunkowego 2012 zatwierdzając tym samym, rekomendowane przez Radę Nadzorczą wnioski Zarządu.

### Sprawozdania za 2013r.

W wyniku przeprowadzonej oceny sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania Grupy Kapitałowej za rok 2013, sprawozdań Zarządu z działalności ALTA i Grupy Kapitałowej za rok 2013 oraz biorąc pod uwagę raport i opinię biegłego rewidenta Rada Nadzorcza doszła do przekonania, że :

- 1) jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone prawidłowo i zgodne z obowiązującymi przepisami i ustaleniami Statutu oraz Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.
- 2) badane dokumenty przedstawiają rzetelnie i jasno wszelkie informacje istotne dla dokonania oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki i jej Grupy Kapitałowej.
- 3) Rada Nadzorcza zapoznała się z opinią i raportem biegłego rewidenta firmy HLB M2 Audyt Sp. z o.o. Sp. k. z badania sprawozdania ALTA i Grupy Kapitałowej i przyjęła do wiadomości podniesione przez Audytora zastrzeżenie, w którym Audytor stwierdza brak możliwości oceny, czy aktualizacja wyceny do wartości godziwej trzech nieruchomości Spółki TUP Property stanowiących 2% aktywów TUP Property, nie wpłynęłaby istotnie na wartość akcji TUP Property S.A. w jednostkowym sprawozdaniu finansowym ALTA S.A.

Jednocześnie Rada Nadzorcza przyjmuje i podziela wyjaśnienie i stanowisko Spółki zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym o następującej treści:

Na dzień bilansowy Spółka TUP Property S.A. odstąpiła od zlecenia sporządzenia wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego trzech następujących nieruchomości: drogi dojazdowej w nieruchomości położonej w Katowicach, terenu parku przy nieruchomości w Głuchowie oraz niewynajętego od lat lokalu w pawilonie handlowym w Będzinie.

Wymienione nieruchomości należą do Spółki TUP Property, nie generują przychodu, pozostają niewynajęte. W strukturze aktywów Spółki TUP Property wartość tych trzech nieruchomości wynosi 2% a w strukturze nieruchomości inwestycyjnych stanowią one 3%. Nie są zatem znaczące dla działalności prowadzonej przez Spółkę TUP Property i Grupę Kapitałową.

W ocenie Zarządu z uwagi na charakter i położenie nieruchomości (pasywne, niewynajęte, w części mogące służyć na użytek publiczny), ich wartość oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę w roku 2012, nie uległa zmianie i pozostaje zdaniem Zarządu aktualna na dzień bilansowy 31.12.2013r., na który sporządzono niniejsze sprawozdanie finansowe.

Nieruchomości niepracujące zostały wycenione metodą porównawczą, metodą dochodową lub poprzez podejście mieszane wg stanu na dzień: 5 września (Park w Głuchowie) i 9 listopada 2012r.(Będzin). Droga w nieruchomości w Katowicach została wyceniona we wrześniu 2011r. przez niezależnego rzeczoznawcę Urzędu Miasta Katowice dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Podczas obrad w dniu 16 kwietnia 2014r. Rada Nadzorcza po wnikliwej analizie i ocenie sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej oraz Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za 2013r. podjęła uchwały przyjmujące ww. dokumenty.

## 1.6. Wypełnianie przez Spółkę obowiązków giełdowych

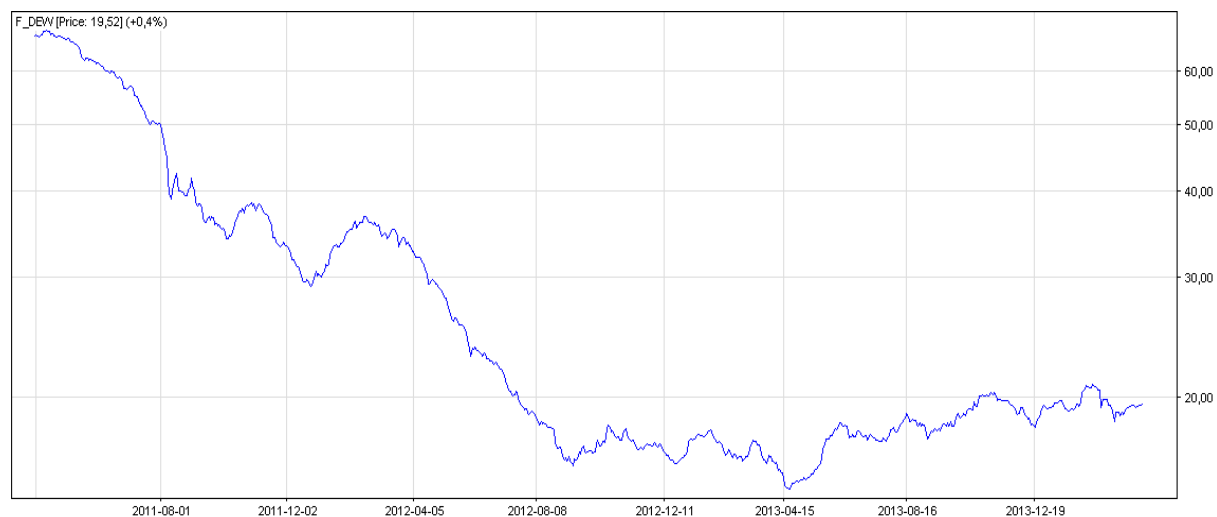
Rada Nadzorcza stwierdza, że w okresie sprawozdawczym, Spółka przekazała do publicznej wiadomości wszystkie wymagane dokumenty, sprawozdania okresowe oraz 33 komunikaty bieżące. W ocenie Rady nadzorczej przekazane dokumenty odzwierciedlają w sposób czytelny prowadzoną przez Zarząd strategię zarządzania i kierunek rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Kurs akcji ALTA S.A. oraz indeksu GPW deweloperzy w 2013r. zaprezentowano na następujących poniższych wykresach:

Kurs Akcji ALTA



Indeks deweloperzy GPW



Źródło: Stooq, 10.04.2014r.

Wartość księgowa akcji ALTA S.A.

	2013	2012
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	11,66	11,62

## 1.7. Podsumowanie i ocena pracy Zarządu

Rada Nadzorcza stwierdza, że Zarząd w okresie 2013r. rozpoczął realizację Strategii zatwierdzonej przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 2013r. W okresie roku sprawozdawczego nastąpiła wyraźna koncentracja zasobów Grupy Kapitałowej w realizację projektu Siewierz-Jeziorna. Zarząd określił zadania i funkcje poszczególnych podmiotów, włączając poszczególne Spółki w realizację projektu następująco:

Chmielowskie – właściciel nieruchomości, zajmuje się uzbrajaniem terenu i przygotowaniem do budowy działek, które sprzedaje deweloperowi projektu

Forest Hill – deweloper projektu

Port Jachtowy Nieporęt - Spółka będzie pełnić funkcje zarządcze i organizacyjne dla Siewierz-Jeziornej, zajmuje się organizacją terenu rekreacyjnego nad zalewem Przeczycko-Siewierskim, na terenie inwestycji

TUP Property - docelowo, wynajmujący powierzchnie komercyjne i mieszkania w inwestycji, które nie będą przedmiotem sprzedaży.

Analiza ceny kursu akcji do wartości księgowej, zaprezentowanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2013r. pokazuje, że akcje Spółki są niedowartościowane w notowaniach giełdowych. Wartość księgowa znacząco odbiega od giełdowego kursu akcji.

Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdania: Zarządu z działalności ALTA S.A. w roku 2013 oraz analogiczne sprawozdania dotyczące działalności Grupy Kapitałowej ALTA i przyjmuje sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane Grupy Kapitałowej ALTA za 2013r.

Rada Nadzorcza zwraca się do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o zatwierdzenie w/w dokumentów, jak również udzielenie Zarządowi absolutorium z wykonania obowiązków zarządczych za ten okres.

Rada Nadzorcza przeprowadziła ocenę swojej działalności, pozytywnie ocenia zaangażowanie jej Członków w związku z wykonywaniem powierzonych obowiązków statutowych, ich aktywny udział w obradach Rady i spotkaniach Komitetu Audytu.

Przekazując niniejsze Sprawozdanie ocenie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza zwraca się z prośbą o udzielenie wszystkim Członkom absolutorium z wykonywanych obowiązków w 2013r.

## II OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ ALTA

### 2.1. Wynik finansowy

#### Grupa Kapitałowa

Grupa Kapitałowa ALTA zamknęła rok 2013 stratą w wysokości 4 mln zł, która stanowi 2,3% wartości kapitału własnego Grupy kapitałowej w wysokości 170 mln zł

Wynik ten jest rezultatem przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych, odpisów aktualizujących utworzonych w związku z zakończeniem działalności Portu Nieporęt oraz strat poniesionych przez poszczególne podmioty zależne.

Należy zwrócić uwagę, że Grupa Kapitałowa wykazała zysk ze sprzedaży po kosztach ogólnego zarządu w wysokości 4,4, mln zł.

Analizując stratę należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- *powstania ujemnego salda operacji niestandardowych (4,1 ml zł)*, w rezultacie:
  - uzyskania dodatnich przychodów operacyjnych (1 ml zł), ale też
  - powstania straty bilansowej ze zbycia aktywów trwałych (0,9 ml zł),
  - urealnienia (obniżenia) wartości bilansowej aktywów (3,15 ml zł),
  - wypłacenia odszkodowań (0,9 ml zł),
  - poniesienia innych kosztów operacyjnych (0,15 ml zł),
- *powstania ujemnego salda operacji finansowych (3,5 ml zł)*, wskutek:
  - uzyskania przychodów finansowych (głównie z otrzymanych odsetek), rzędu 0,2 ml zł, ale też
  - poniesienia kosztów finansowych (3,7 ml zł), w tym kosztów zapłaconych odsetek i prowizji od kredytów (2,6 ml zł),
- *uwzględnienia w rachunku 0,9 ml zł odroczonego podatku dochodowego*, jako pozycji pomniejszającej uzyskany wynik finansowy, który to podatek może być zapłacony w przyszłych okresach, jeśli wykazane w bilansach Grupy wartości aktywów będą zrealizowane, w wyniku sprzedaży.

W poprzednim roku sprawozdawczym (2012) powyższe kształtowały się następująco:

W roku poprzedzającym (rok 2012):

- dodatnie saldo operacji standardowych było wyższe (5,8 ml zł), a to wskutek znacznie niższego poziomu kosztów ogólnego zarządu (3,9 ml zł w 2012 roku i 6,8 ml zł w 2013 roku),
- ujemne saldo operacji niestandardowych było istotnie wyższe (14,1 ml zł), w rezultacie:
  - uzyskania dodatnich przychodów operacyjnych (0,5 ml zł), ale też
  - powstania straty bilansowej ze zbycia aktywów (1,3 ml zł),
  - urealnienia (obniżenia) wartości bilansowej aktywów (13,1 ml zł),
  - poniesienia innych kosztów operacyjnych (0,2 ml zł),
- saldo operacji finansowych było wyjątkowo dodatnie (1,8 ml zł), wskutek powstania bardzo wysokiej (5,8 ml zł) nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad różnicami ujemnymi.

#### Spółka ALTA

Wynik finansowy Spółki ALTA kształtowany jest tak jak w poprzednich okresach głównie poprzez wycenę akcji i udziałów podmiotów zależnych. Zarząd Spółki wycenia je w wartości godziwej poprzez wynik. Za rok 2013r. Spółka wykazała zysk netto w kwocie 607 tys. zł.

Wpływ na wycenę akcji i udziałów jednostek zależnych i stowarzyszonych tak jak w latach ubiegłych miały:

- Wycena nieruchomości dokonywana przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych lub Zarząd Spółki
- Powiązany z wyceną nieruchomości wynajętych kurs euro (dotyczy nieruchomości TUP Property S.A. , które wycenia Zarząd Spółki)



- Poczynione inwestycje w przedsięwzięcia realizowane przez poszczególne podmioty z Grupy Kapitałowej

## 2.2. Stabilność wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej

Zdaniem Rady Nadzorczej, dodatni wynik finansowy, a niewielkim wpływem wahań koniunkturalnych, z wyraźną długookresową tendencją wzrostu stanowi najlepszą rekomendację dla spółek pozyskujących kapitał na rynku publicznym.

Odnosząc wynik finansowy Spółki i Grupy Kapitałowej do powyższego punktu widzenia Rada Nadzorcza stwierdza, że:

- Największy wpływ na wynik finansowy odnosi saldo operacji jednorazowych oraz saldo operacji finansowych, które charakteryzuje duża zmienność. Wywołana jest ona zmianami rynkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem kursu walut (determinuje wycenę nieruchomości komercyjnych), oraz zmianami sytuacji i otoczenia związanego z pozostałymi nieruchomościami, które posiada Grupa Kapitałowa.
- Wielkość przychodów ze sprzedaży – oceniana jako stabilna – nieruchomości komercyjne TUP Property stanowią stabilne źródło dochodu Grupy Kapitałowej. Tendencję wzrostową należy upatrywać w latach przyszłych w sprzedaży/wynajmie produktów (domów/powierzchni) projektu Siewierz-jeziorna.

Dążąc do zabezpieczenia korzystnego wyniku finansowego należy zdaniem Rady Nadzorczej:

- Monitorować koszty
- Koszty działalności inwestycyjnej traktować jako podnoszące wycenę inwestycji, bez uwzględniania w tej kategorii kosztów tych, które odnoszą się do sprzedaży
- Kontynuować politykę ostrożnej, konserwatywnej wyceny nieruchomości, co może zapewnić zmniejszenie lub brak strat bilansowych wykazanych ze zbycia aktywów trwałych

## 2.3. Dynamika wzrostu wyniku finansowego

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w roku 2013 z biznesu nieruchomości Grupy Kapitałowej pochodziło 93% ogółu przychodów oraz 96% zysków ze sprzedaży. W tym sektorze działalności ulokowanych jest także 99% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej.

Wniosek – dynamika wyniku finansowego pozostaje całkowicie zależna od tego, co jest możliwe do osiągnięcia w sektorze nieruchomości.

Sektor głównego biznesu Grupy Kapitałowej stanowi jednak zdywersyfikowane i wieloaspektowe przedsięwzięcia, które obejmują obecnie wynajem nieruchomości, budowę i rewitalizację.

Zdaniem Rady Nadzorczej Spółki dynamika sektora działania Grupy Kapitałowej zależy głównie od:

- Skuteczności wynajmowanych powierzchni komercyjnych (mierzonej głównie relacją powierzchni wynajętej do posiadanej do wynajęcia, wysokością stawek najmu w relacji do cen najmu danego rynku lokalnego)
- Atrakcyjności nieruchomości - w następstwie dynamiki działalności gospodarczej, urbanizacji danego terenu, co będzie skutkowało możliwością wzrostu stawek najmu/sprzedaży oraz wzrost wyceny oraz związane z tym mniejsze ryzyko inwestycyjne.
- Zmian koniunktury – niezależne od działań Grupy Kapitałowej – które zdaniem Rady Nadzorczej wpływają głównie na zmienność cen najmu i nieruchomości, które stają się bardziej lub mniej pożądanymi obiektami lokowania kapitału. Tego rodzaju zmiany można wykorzystać do przeprowadzania zyskownych transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości
- Podejmowania działań deweloperskich celem osiągnięcia zysków:
  - bezpośrednio z realizowanych przedsięwzięć
  - wskutek wzrostu atrakcyjności posiadanych gruntów i realizowanych tam działań.

Oceniając sytuację Grupy Kapitałowej w oparciu o powyżej sformułowane kwestie Rada Nadzorcza wyraża następujące opinie:

- Grupa Kapitałowa wykazuje zadowalającą sprawność wynajmu posiadanych powierzchni komercyjnych spółki TUP Property (docelowo zgodnie ze Strategią będą w przyszłości poddane dezinvestycji)
- Grupa Kapitałowa zaangażowana jest w projekt Siewierz-Jeziorna, dla którego Rada Nadzorcza prognozuje silną dynamikę działalności gospodarczej oraz urbanizacji (mając na myśli dywersyfikację i rozwój projektu które stanowią: budowa domów mieszkalnych na sprzedaż oraz mieszkań na wynajem, powstanie różnorodnych powierzchni komercyjnych: park czystych technologii, powierzchni handlowe, hotelowe, miejsca użyteczności publicznej). Powyższe rokuje znaczącą dynamikę wzrostową wyniku finansowego Grupy Kapitałowej w przyszłości.
- Pozostałe projekty Grupy Kapitałowej: X-press Couriers (branża kurierska), działalność rekreacyjne (Port jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.), projekt rewitalizacji nieruchomości w Środzie Wielkopolskiej na cele mieszkaniowe (z dawnej fabryki), nie będą znacząco wpływały na dynamikę wyniku finansowego, jednakże stanowią pozytywne przykłady pozostałej działalności przyczyniając się do wypracowywania know-how dla różnorodnych dziedzin działalności.
- Gospodarka światowa i krajowa wychodzi z kryzysu, który skłaniał inwestorów do przesunięcia punktu ciężkości z kryterium wysokości stopy zwrotu z kapitału na kryterium poziomu bezpieczeństwa inwestycji; w obecnej fazie koniunktury, znaczenie główne dla kształtowania cen nieruchomości mieć będzie oczekiwana stopa zwrotu z kapitału; z uwagi na parametry ekonomiczne posiadanych przez Grupę nieruchomości komercyjnych nie powinno mieć to znaczącego wpływu na poziom cen uzyskiwanych przez Grupę w przewidywanych transakcjach sprzedaży nieruchomości, a więc nie wpłynie to też znacząco na zmianę dynamiki jej wyniku finansowego,

## 2.4. Majątek Grupy Kapitałowej i źródła finansowania

### *Aktywa*

Wartość bilansowa aktywów Grupy Kapitałowej wyniosła na koniec 2013r. 262 mln zł, z czego 72% przypadało na nieruchomości inwestycyjne (189 mln zł). Jak wykazała Grupa Kapitałowa w sprawozdaniu finansowym, obniżenie wartości nastąpiło głównie wskutek sprzedaży nieruchomości spółki TUP Property w kwocie 9,6 mln zł. Zmiana (wzrost) wyceny rok do roku nieruchomości komercyjnych Spółki TUP Property wyniosła 1,7 mln zł.

Grupa Kapitałowa wykazała aktywa przeznaczone do sprzedaży w kwocie 9 mln zł, które stanowią na dzień bilansowy nieruchomości spółek Forest Hill (przeznaczenie mieszkaniowe) oraz Centrum handlowe Bażanty (centrum handlowe). Aktywa przeznaczone do sprzedaży stanowiły 3,4% wartości aktywów razem.

Pozycja projekty inwestycyjne w realizacji, stanowiła 19,1% sumy aktywów. Stanowią one głównie projekt Siewierz-Jeziorna ( ta część nieruchomości, na której trwają prace budowy). Rok do roku pozycja projekty w realizacji wzrosła o 11,5 mln zł.

1,6% sumy aktywów stanowią inne aktywa finansowe oraz środki pieniężne

### *Pasywa*

Kapitał własny (169,7 mln zł) stanowił 64,8% sumy pasywów. 6 % przypadało na dzień bilansowy na długoterminowe zobowiązania, z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Kredyty i pożyczki (długo i krótkoterminowe), w kwocie 60,4 mln zł stanowią 23,1% pasywów, z czego pozycje krótkoterminowe w kwocie 26,4 mln zł odpowiadają 10,1% kwoty pasywów ogółem.

Grupa Kapitałowa spłaciła w okresie 2013r. z tytułu umów kredytowych kwotę 11 mln zł (obejmuje spłatę kapitału i odsetek). Umowy kredytowe Grupy Kapitałowej zaciągnięte są w Spółce TUP Property S.A., która to w okresie 2013r. była zdolna do ich obsługi.

Jednakże zdaniem Rady Nadzorczej wartość pozycji kredyty i pożyczki, stanowi istotny problem Grupy Kapitałowej z uwagi na to, że

→ Zaciągnięte kredyty i pożyczki stanowią blisko ¼ ogółu pasywów, wartość aktywów płynnych i względnie płynnych, mogących stanowić źródło środków na spłatę kredytów i pożyczek krótkoterminowych – wynosiła, na koniec 2013 roku, nie więcej niż jedną czwartą część kwoty kredytów i pożyczek krótkoterminowych, a o te środki konkurują także inne zobowiązania krótkoterminowe Grupy, stanowiące łącznie 4,7 % jej pasywów ogółem.

→ Spółka TUP Property obsługuje zaciągnięte kredyty z przychodów pochodzących z najmu swoich nieruchomości. W przypadku ich sprzedaży (uwarunkowanej strategią), znacząca część ceny sprzedaży przeznaczana jest na spłatę kredytu.

Z przeprowadzonych analiz prezentowanych przez Zarząd wynika, że po sprzedaży wszystkich nieruchomości w Grupie Kapitałowej i zaspokojeniu banków pozostaną znaczące środki pieniężne, które mogą zostać przeznaczone na wypłatę akcjonariuszom oraz w mniejszym zakresie konieczne inwestycje głównego projektu Grupy Kapitałowej – Siewierz-jeziorna.

W związku z powyższym, zdaniem Rady Nadzorczej Spółki konieczne jest intensyfikowanie procesów sprzedaży aktywów w celu: spłaty kredytów oraz uwiarygodnienia wysiłków czynionych na rzecz uzyskania refinansowania części krótkoterminowej kredytów zaciągniętych w latach ubiegłych na inwestycję w nieruchomości (w przypadku braku ich sprzedaży).

## **2.5. Podsumowanie**

Zdaniem Rady Nadzorczej Spółki sytuacja finansowa jej Grupy Kapitałowej wymaga poprawy idącej w kierunku: poprawy sytuacji płynnościowej oraz uzyskania pozytywnej dynamiki wyniku finansowego. Jednocześnie Rada Nadzorcza zdaje sobie sprawę z czynników zewnętrznych, które determinują wynik finansowy Spółki i jej Grupy Kapitałowej (w szczególności wahania kursu euro). Biorąc pod uwagę wszystkie ryzyka realizacji projektu Siewierz-Jeziorna, Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że stanowi on najbardziej perspektywiczne wieloaspektowe i zdywersyfikowane wieloletnie przedsięwzięcie, które może poprawić sytuację płynnościową oraz zapewnić oczekiwaną dynamikę wyniku finansowego.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Lesław Aleksander Moritz

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Erwin Plichciński

Warszawa, 24.04.2014r.