



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
RADY NADZORCZEJ ALTA S.A.  
WRAZ Z OCENĄ SYTUACJI SPÓŁKI  
ZA 2015R.**

Warszawa, maj 2016r.

## Spis treści

I SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ W 2015r. ....	3
1. Skład Rady Nadzorczej i jej Komitetów .....	3
2. Kryterium niezależności Członków Rady Nadzorczej .....	3
3. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej .....	3
4. Ocena pracy Rady Nadzorczej .....	3
II OCENA SYTUACJI SPÓŁKI .....	4
1. Ocena sytuacji Spółki .....	4
2. Ocena systemów Spółki .....	6
III OCENA WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH .....	8
1. Ład Korporacyjny .....	8
2. Informacje bieżące i okresowe .....	8
III INFORMACJA O POLITYCE DZIAŁALNOŚCI SPONSORINGOWEJ, CHARYTATYWNEJ I POZOSTAŁEJ .....	9

## **I SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ W 2015r.**

### **1. Skład Rady Nadzorczej i jej Komitetów**

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

Rada Nadzorcza Spółki pracowała w okresie 2015r. w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Andrzej Karczykowski

Sekretarz Rady Nadzorczej – Pan Michał Dorszewski

Członek Rady Nadzorczej – Pan Lesław Moritz

Członek Rady Nadzorczej – Pan Adam Parzydeł

Członek Rady Nadzorczej – Pan Władysław Sobański

W okresie 2015r. nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu stanowili wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej

Komitet Wynagrodzeń tworzyli Panowie Adam Karczykowski i Adam Parzydeł.

Głównym zadaniem Komitetu Wynagrodzeń jest funkcja kontrolna w zakresie ustanawiania warunków pracy Zarządu.

### **2. Kryterium niezależności Członków Rady Nadzorczej**

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

### **3. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej**

Na podstawie art. 15 pkt 2 Statutu Spółki – Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał.

W okresie 2015r. Rada Nadzorcza i Komitet Audytu odbył 10 posiedzeń.

Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana przez Zarząd

### **4. Ocena pracy Rady Nadzorczej**

W ocenie Członków Rady Nadzorczej Rada sprawowała swoje obowiązki z należytą starannością, z uwzględnieniem poniższych:

- Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się średnio raz w miesiącu, tj. częściej niż wymaga Statut Spółki
- Zarząd informował Radę Nadzorczą o wszystkich istotnych zdarzeniach gospodarczych. Rada Nadzorcza opiniowała kierunek i zasadność ww zdarzeń.
- Rada Nadzorcza miała wiedzę na temat wyników Spółki i jej Inwestycji oraz ich sytuacji finansowej.

- Rada Nadzorcza uczestniczyła w obradach Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, opiniując wcześniej proponowane przez Zarząd projekty uchwał.
- Rada Nadzorcza uczestniczyła w spotkaniach z Audytorem Spółki w okresie przeglądu i badania Sprawozdania finansowego za 2015r.
- Rada Nadzorcza monitoruje działania Zarządu pod względem realizacji Strategii przejętej na lata 2013-2020.
- 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.
- 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.

## II OCENA SYTUACJI SPÓŁKI

### Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO, W TYM ZWŁASZCZA DOTYCZĄCE RAPORTOWANIA FINANSOWEGO I DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

#### 1. Ocena sytuacji Spółki

##### 1.1. Ocena wyników działania

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

Spółka zamknęła rok 2015 zyskiem netto w wysokości 3.149 tys. PLN. Największy wpływ na wynik miało przeszacowanie aktywów finansowych Spółki (akcji i udziałów). Wycena tych aktywów była głównie pochodną wyceny nieruchomości posiadanych przez Spółki - Inwestycje, które były wyceniane do wartości godziwej.

Analizując wynik roku ubiegłego należy zwrócić uwagę na fakt wystąpienia dodatniego wyniku z działalności operacyjnej (55 tys. PLN). Jest to duży postęp w stosunku do lat poprzednich, w których w tej pozycji odnotowywano straty w wysokości powyżej 1 mln PLN.

Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów wyniósł w roku ubiegłym 2.546 tys. PLN, a z działalności finansowej 632 tys. PLN.

Specyfika działalności Spółki – działalność inwestycyjna, głównie w sektorze nieruchomości – powoduje relatywnie dużą zmienność wyniku, wynikającą z wpływu czynników zewnętrznych: zmiany sytuacji rynkowej, zmian kursu walutowego EUR oraz zmian podstawowych stóp procentowych.

##### 1.2. Ocena Sytuacji operacyjnej

Sytuacja Spółki zostanie oceniona w dwóch aspektach:

- oceny projektu Siewierz i pozostałych działalności;

- oceny równowagi finansowej Spółki, w tym sytuacji płynnościowej i kredytowej.

### **Ocena projektu Siewierz i pozostałych działalności**

Powodzenie projektu realizowanego przez Spółkę Chmielowski ma kluczowe znaczenie dla sukcesu biznesowego ALTY S.A. Wynika to, z jednej strony, z przyjętej strategii stopniowego wychodzenia z pozostałych działalności i pełnej koncentracji organizacyjnej i 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 pionierskim charakterem przedsięwzięcia i wynikającą z tego trudnością pozyskania w tej fazie zewnętrznych deweloperów, Spółka ALTA S.A., wykorzystując należące do niej podmioty, uruchomiła własną działalność deweloperską.

Uruchomienie tej działalności z jednej strony miało na celu rozpoczęcie procesu komercjalizacji przedsięwzięcia, a z drugiej strony miało charakter demonstracji, służącej głównie wywołaniu zainteresowania po stronie zewnętrznych deweloperów.

Dokonania roku 2015 potwierdziły słuszność przyjętej strategii. Udało się bowiem pozyskać dla działalności inwestycyjnej na terenie Siewierza profesjonalnych deweloperów.

Dokonano pierwszych transakcji sprzedaży działek, na których rozpoczęły się inwestycje. Największym deweloperem, który dołączył się do tego pionierskiego projektu, był ogólnopolski deweloper MURAPOL S.A., który nie tylko zainwestował w pierwszą działkę, na której rozpoczął budowę, ale także zawarł przedwstępną umowę na zakup kolejnych działek. Poza MURAPOLEM pojawili się mniejsi deweloperzy, którzy też podjęli w roku ubiegłym budowę domów jednorodzinnych.

Mimo wyraźnego rozszerzenia frontu inwestycyjnego poprzez włączenie się zewnętrznych deweloperów, ostateczna weryfikacja rynkowa jest jeszcze przed nami. Pierwsze transakcje sprzedaży i wynajmu mieszkań w zbudowanej kamienicy, choć potwierdzają zainteresowanie klientów, to są one ciągle jeszcze zbyt słabym sygnałem, by mówić o przełomie. Dopiero sukces profesjonalnych deweloperów stworzy warunki do przyspieszenia rozwoju projektu i do stopniowego osiągnięcia zakładanej skali sprzedaży.

Pojawienie się zewnętrznych deweloperów prowadziło także do zmiany zakresu działalności prowadzonej przez spółkę zależne. Zanika stopniowo klasyczna działalność deweloperska a wzmacnia się i profesjonalizuje działalność przygotowania terenu dla zewnętrznych deweloperów.

Spółka Chmielowski zajmuje się projektowaniem, niwelacją terenu, układaniem sieci, budową części użyteczności publicznej (drogi, chodniki, parki, itp) oraz zapewnieniem mediów dla całej dzielnicy.

Należy przypuszczać, że ta specjalizacja i profesjonalizacja powinna w przyszłości skutkować coraz niższymi kosztami przygotowania niezbędnej infrastruktury.

Rada Nadzorcza ocenia, iż w 2015 r. dokonał się istotny jakościowy postęp – podjęcie działalności przez profesjonalnych deweloperów, co tworzy przesłanki dla przyszłego rynkowego potwierdzenia projektu.

Równoległe z rozwojem działalności inwestycyjnej w Siewierzu realizowany jest proces wychodzenia z innych działalności, głównie poprzez sprzedaż posiadanych w portfelu 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 tego głównego przedsięwzięcia.

W roku 2015 sprzedano pięć nieruchomości za kwotę blisko 16 mln PLN. Działalność ta jest kontynuowana w 2016 r. Po dniu bilansowym doszło do sprzedaży nieruchomości pofabrycznej w

Środzie Wielkopolskiej i zaawansowany jest proces sprzedaży nieruchomości biurowej w Ożarowie Mazowieckim.

### **Ocena równowagi finansowej Spółki, w tym sytuacji płynnościowej i kredytowej**

Równowagę finansową Spółki należy rozpatrywać w dwóch horyzontach czasowych; krótkim – sięgającym roku i długim – wykraczającym poza ten okres.

W dłuższym horyzoncie ta równowaga zależeć będzie głównie od pojawienia się oczekiwanych nadwyżek finansowych z inwestycji Siewierz – Jeziorna. Ich wystąpienie pozwoli na zbilansowanie bieżącej sytuacji i umożliwi nadanie właściwego tempa rozwoju tego strategicznego projektu. Przy przyjęciu optymistycznego scenariusza taka równowaga powinna być osiągnięta w 2017 r.

Obecnie osiągnięte przychody służyły i służą na:

- pokrycie kosztów bieżących,
- obsługę zadłużenia kredytowego,
- nakłady kapitałowe, finansujące projekt w Siewierzu.

Krytyczny pod względem równowagi finansowej i bieżącej płynności był rok 2014. Kluczową kwestią było doprowadzenie do refinansowania i restrukturyzacji kredytów. Udało się tego dokonać w pierwszym kwartale ubiegłego roku.

Wymagało to także restrukturyzacji organizacyjnej po stronie ALTY S.A. Ostatecznie kredyt krótkoterminowy w Banku Zachodnim WBK w wysokości ponad 2.100 tys. EUR obciąża spółkę TUP PROPERTY a kredyt długoterminowy w wysokości 8.100 tys. EUR zaciągnięty został w mBanku przez Spółkę CP TYCHY.

Poprawę bieżącej płynności uzyskano głównie dzięki pożyczce udzielonej przez inwestora. Łącznie z uwzględnieniem zdarzeń po dniu bilansowym zadłużenie z tego tytułu wynosi 6.500 tys. PLN.

Rada Nadzorcza ocenia, iż działania podjęte w roku ubiegłym przez Zarząd doprowadziły do uzyskania równowagi finansowej i w zasadzie wyeliminowały ryzyko utraty bieżącej płynności.

## **2. Ocena systemów Spółki**

### **2.1. System kontroli wewnętrznej**

System kontroli wewnętrznej w Spółce oparty jest o jej strukturę organizacyjną i podział kompetencji oraz wewnętrznego raportowania i przekazywania informacji.

W zakresie sprawowania kontroli finansowej zewnętrzny dział księgowości podlega bezpośrednio Dyrektorowi Finansowemu, który zobowiązany jest raportować Zarządowi na bieżąco o sytuacji finansowej, ryzykach i zagrożeniach.

Zarząd na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej informuje o stanie finansowym Spółki i jej Inwestycji. W zakresie sprawozdania kontroli nad działalnością operacyjną, dyrektorzy odpowiedzialni za poszczególne projekty przekazują informacje bieżące do Dyrektora Finansowego i Zarządu.

### **2.2. System zarządzania ryzykiem**

W ALTA S.A. nie występuje odrębny, wydzielony organizacyjnie i proceduralnie system zarządzania ryzykiem. Identyfikacją i oceną obszarów ryzyka zajmują się właściwe dla danego rodzaju ryzyka służby Spółki.

Nadzór, ale też i kluczowe decyzje dotyczące skali ekspozycji na ryzyko podejmuje Zarząd Spółki.

Podstawowe czynniki ryzyka, występujące w Spółce ALTA S.A. dotyczą ryzyka płynności, ryzyka projektów inwestycyjnych, w tym w szczególności projektu Siewierz – Jeziorna.

Ryzyka są na bieżąco monitorowane i minimalizowane. Informacje o skali ryzyka oraz występowaniu poszczególnych czynników ryzyka przekazywane są w publikowanych raportach okresowych Spółki.

Rada Nadzorcza zwraca uwagę na następujące ryzyka.

→ Ryzyko płynności

Ryzyko to zostało wyraźnie ograniczone dzięki restrukturyzacji zadłużenia i poprawie bieżącej sytuacji płynnościowej.

Strukturalnie ono jednak występuje i ujawnić się może w przypadku rozbieżności między zobowiązaniami w zakresie spłaty a możliwościami pozyskania środków ze sprzedaży aktywów.

→ 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.

Powyższe czynniki wskazują, mimo pozytywnych zmian w roku ubiegłym, na stale jeszcze występującą możliwość wystąpienia ryzyka komercyjnego rozwoju projektu. Jeżeli którykolwiek z nich zaistnieje – czy będzie to: niewystarczające zainteresowanie klientów, ograniczone środki własne, bądź brak gotowości podjęcia ryzyka przez deweloperów w znaczącej skali, to projekt może zakończyć się niepowodzeniem.

→ Ryzyko utraty wartości nieruchomości komercyjnych

Ryzyko to występuje w posiadanym portfelu nieruchomości komercyjnych w dwóch postaciach. Pierwsza, to sytuacja, gdy ze względu czy to na politykę najemcy, lokalizację, czy z innych subiektywnych przyczyn nieruchomość w dużym stopniu, w sposób trwały, traci dotychczasową pozycję rynkową. Przykładem jest kompleks biurowo-magazynowy w Katowicach.

Druga to sytuacja, gdy pozycja rynkowa nieruchomości ulega osłabieniu w wyniku działań konkurencji. Tu przykładem jest galeria handlowa w Tychach, która w najbliższym czasie zderzy się z konkurencją dwóch nowych kompleksów handlowych.

Ograniczenie tego ryzyka polega najczęściej na działaniach restrukturyzacyjnych, modernizacyjnych, bądź rozwojowych. Nie zawsze jest to jednak możliwe, stąd należy traktować ryzyko utraty wartości nieruchomości komercyjnych, jak stały element prowadzonej działalności.

W ocenie Rady Nadzorczej zarówno identyfikacja czynników ryzyka w 2015 r., monitorowania ich, jak też uruchamianie działań zapobiegawczych były w ALTA S.A. na poziomie satysfakcjonującym

### 2.3. Compliance i audyt wewnętrzny

W Spółce obowiązują regulaminy regulujące pracę 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 form 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 konfliktów 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.

## 2.4. 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 liczbę 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 jest odpowiedni do jej poziomu zatrudnienia oraz skali jej działalności.

## III OCENA WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH

### OCENA WYPEŁNIANIA PRZEZ SPÓŁKĘ OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH STOSOWANIA ZASAD ŁADY 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.

Powyższe dotyczy regulacji Zasad Ładu korporacyjnego a także rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

### 1. Ład Korporacyjny

W zakresie Ładu korporacyjnego Spółka przekazuje w szczególności za pomocą systemu EBI Sprawozdanie Rady z działalności a także informację o odstąpieniu stosowania zasad Ładu z uzasadnieniem, jeżeli takie mają miejsce. W poprzednich okresach sprawozdawczych, Spółka odstępowała od transmisji obrad Walnego Zgromadzenia. Jako uzasadnienie Spółka podawała decyzję uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zaniechania transmisji z uwagi na strukturę Akcjonariatu oraz niepotrzebne obciążenie finansowe przy organizacji obrad Walnego Zgromadzenia.

### 2. Informacje bieżące i okresowe

W zakresie wypełniania obowiązków dotyczących informacji bieżących i okresowych Spółka w okresie 2015r. opublikowała wszystkie wymagane przepisami sprawozdania finansowe w terminach dopuszczonych przez ww Rozporządzenie. Z przyczyn niezależnych od Spółki raporty okresowe kwartalne ( I i III kwartał 2015r.) oraz sprawozdanie półroczne, zostały przekazane do publicznej wiadomości w terminach późniejszych niż przekazane w raporcie bieżącym na temat terminów przekazywania raportów okresowych w 2015r. Zarząd Spółki zgodnie z przepisami Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywał informację o przesunięciu terminów publikacji ww raportów.



Zdaniem Rady Nadzorczej raporty bieżące przekazane do publicznej wiadomości w okresie 2015r. odpowiadały w sposób wyczerpujący na wymagania stawiane w tym zakresie przez ww Rozporządzenie.

W ocenie Rady nadzorczej przekazane dokumenty odzwierciedlają w sposób czytelny prowadzoną przez Zarząd strategię zarządzania i kierunek rozwoju Spółki.

### **III INFORMACJA O POLITYCE DZIAŁALNOŚCI SPONSORINGOWEJ, CHARYTATYWNEJ I POZOSTAŁEJ**

Rada Nadzorcza informuje, że Spółka nie ma opracowanej polityki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub o zbliżonym charakterze.

W miarę możliwości i zasadności Zarząd Spółki podejmuje decyzję o zaangażowaniu w działalność non –profit. W ramach realizacji działań o charakterze sponsoringowym oraz odpowiedzialności społecznej, Spółki – Inwestycje ALTA S.A. tj. Chmielowskie i Przyszań Siewierz – działające na terenie największego projektu Spółki, prowadziły w okresie 2015r. następujące działalności: organizacja półkolonii żeglarskich dla dzieci z Gminy, organizacja imprez okolicznościowych – rajdy rowerowe, goszczenie uczniów szkół i działalność informacyjna na temat zrównoważonego rozwoju, odpowiedzialności społecznej i nowego urbanizmu, prowadzenie strony na profilu społecznościowym promując zasady nowego urbanizmu i poszanowania otaczającej nas przyrody.

Rada Nadzorcza ALTA S.A., 23.05.2016r.

Andrzej Karczykowski

Adam Parzydeł

Michał Dorszewski

Lesław Moritz

Władysław Sobański