

ALTA S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE I PÓŁROCZA 2025 R.



WRZESIEŃ 2025 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 2025 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.....	10
3. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym	11
4. Sezonowość i cykliczność działalności.....	15
III POZOSTAŁE INFORMACJE	15
1. Prognozy wyniku finansowego	15
2. Informacje dotyczące papierów wartościowych	15
(emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych)	15
3. Informacje o dywidendzie	16
4. Transakcje z podmiotami powiązanymi	16
5. Postępowania sądowe	16
6. Poręczenia i gwarancje	17
IV OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	17

I INFORMACJE O SPÓŁCE

1. Inwestycje ALTA S.A.

ALTA SA 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 powiązanymi z jednostką; oraz
- (d) posiada udziały własnościowe w formie kapitału własnego lub podobne udziały,

Zgodnie z przepisami MSSF brak którejkolwiek z tych cech charakterystycznych niekoniecznie oznacza, że danej jednostki nie można klasyfikować jako jednostki inwestycyjnej. Jednostka inwestycyjna, której nie można przypisać wszystkich powyższych cech charakterystycznych, ujawnia dodatkowe informacje wymagane w paragrafie 9A MSSF 12 Ujawnianie udziałów w innych jednostkach.

Konsekwentnie w latach ubiegłych (od 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	Wynajem nieruchomości, sprzedaż nieruchomości.	ALTA SA	100%
EP 18 Sp. z o.o.	Warszawa	5 000	Spółka do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych, nie prowadzi działalności.	TUP Property Sp. z o.o.	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o. w likwidacji	Siewierz	300 000	Spółka celowa, zajmowała się administrowaniem terenów. Spółka w procesie likwidacji.	ALTA SA	100%

Od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego tj. za I kwartał 2025 r., nie miały miejsca zmiany w strukturze Inwestycji ALTA SA

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

Znaczący Akcjonariusze

Dane na dzień przekazania raportu

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Hlamata Holdings Ltd.	7 769 708	14 044 908	49,68%	63,64%
Razem:	7 769 708	14 044 908	49,68%	63,64%

Zmiany jakie zaszły w strukturze znaczących akcjonariuszy w okresie I półrocze 2025 r.

Zarząd spółki ALTA S.A. („Spółka”) informuje, iż w dniu 17 czerwca 2025 roku otrzymał od Investors Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., działającego w imieniu i na rzecz Investor Parasol Fundusz Inwestycyjny Otwarty — subfundusz TOP Małych i Średnich Spółek, zawiadomienie sporządzone na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2554, ze zm.).

Z przekazanego zawiadomienia wynika, iż w dniu 13 czerwca 2025 roku ww. subfundusz dokonał transakcji sprzedaży 5 105 akcji zwykłych na okaziciela Spółki.

W wyniku powyższej transakcji subfundusz posiadał na dzień przekazania informacji:

4,9773% udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce,

7,0237% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

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.

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

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta na dzień przekazania raportu za I półrocze 2025 r.

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana
Paweł Rogowski Członek Rady Nadzorczej	1 000	-

Kapitał Spółki

Liczba akcji zarejestrowanych w KRS na dzień 30.06.2025 r.

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Seria A- uprzywilejowane*	1 607 567	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	0	0	0
Seria B	13 504 778	13 504 778	13 504 778
Seria C	0	0	0
Seria D	0	0	0
Seria F	0	0	0
Seria G	227 500	227 500	227 500
Seria H	300 000	81 000	40 000
Razem:	15 639 845	15 420 845	15 379 845

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

W dniu 21.01.2025 r. na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad działania KDPW, nastąpiła rejestracja w KDPW oraz przyznanie 219 000 (dwieście dziewiętnaście tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki („Akcje”) - poprzez rejestrację akcji na rachunku papierów wartościowych beneficjenta programu motywacyjnego, co zgodnie z art. 451 § 2 Kodeksu spółek handlowych jest równoznaczne z przyznaniem akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z 451 §2 w zw. z 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 219 000 złotych.

Kapitał zakładowy Spółki został zatem podwyższony z kwoty 15.420.845,00 złotych do kwoty 15.639.845,00 złotych.

Po przyznaniu Akcji kapitał zakładowy Emitenta wynosi 15.639.845,00 złotych i dzieli się na 15.639.845 akcji, w tym:

- (i) 1.607.567 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A ("Akcje Założycielskie"),
- (ii) 13.504.778 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

- (iii) 227 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G,
- (iv) 300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H

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

Ogólna liczba głosów w Spółce wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi: 22.070.113.
Po przyznaniu Akcji wysokość warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta wynosi: zero złotych.

Prawa ze wszystkich warrantów zostały zrealizowane. Program Motywacyjny został zakończony.

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

Zarząd

W okresie I półrocza 2025 r. Zarząd Spółki pracował w następującym składzie:

Pan Lesław Moritz – Prezes Zarządu

Pani Agnieszka Smit – Członkini Zarządu

Rada Nadzorcza

W okresie od 1.01.2025 do 26.06.2025 r.. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Krzysztof Kaczmarczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Adam Parzydeł – Członek Rady Nadzorczej, członek Komitetu Audytu

Paweł Rogowski – Członek Rady Nadzorczej

Alicja Skibińska - Członek Rady Nadzorczej, członek Komitetu Audytu

Dorota Butrym - Członek Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komitetu Audytu

W dniu 26.06.2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło w dniu 26.06.2025 r.

uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółki na nową kadencję.

Rada Nadzorcza została wybrana w następującym składzie pięciu członków i ukonstytuowała się następująco:

Pani Dorota Butrym- Członek Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komitetu Audytu

Pan Krzysztof Kaczmarczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Jarosław Łuczkiw- Członek Rady Nadzorczej

Pan Adam Parzydeł – Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

Pan Paweł Rogowski – Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2025 R

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

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 urbanistyczną, planistyczną i architektoniczną w tym pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę, a także w niewielkim stopniu - możliwość prowadzenia działalności budowlanej oraz sprzedaż nieruchomości czy administrowanie nieruchomościami. W mniejszym zakresie prowadzona jest i była działalność wynajmu własnych nieruchomości.

Działalność prowadzona w ramach poszczególnych Inwestycji ma wpływ na kontynuację działalności, możliwość rozwoju, nowe inwestycje czy też uzyskanie możliwości wypłat do akcjonariuszy.

W okresie I półrocza 2025 r. obowiązywała Spółkę Strategia przyjęta przez Zwyczajne Włanego Zgromadzenie w latach ubiegłych tj. na lata 2022-2026, która zakłada jak niżej:

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 2025 r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną ALTA. Nie można wykluczyć, że sytuacja gospodarcza krajowa i zagraniczna nie będą miały w przyszłych okresach wpływu na działalność Spółek Inwestycji ALTA S.A.

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

Spółka nie współpracuje z kontrahentami rynków wschodnich objętych czy zaangażowanych w działania wojenne w Ukrainie.

Wynik finansowy

Wynik finansowy Spółki za I półrocze 2025 r. zamknął się stratą netto w kwocie 12 378 tys. zł. Główny wpływ na wynik I półrocza 2025 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 10 695 tys. zł.

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

Zarząd Spółki dokonał aktualizacji szacunku wartości udziałów Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. metodą skorygowanych aktywów netto na dzień 30.06.2025 r. tj. stosując taką samą metodą wyceny jak na 31.12.2024 r. (opisaną szczegółowo w sprawozdaniu rocznym za 2024 r.) oraz na 31.03.2025 r. Główne czynniki korygujące wyceny stanowią: wartość nieruchomości (na podstawie wycen rzeczoznawców majątkowych) oraz kalkulacja odroczonego podatku dochodowego.

Spółka zleciła dwie niezależne wyceny nieruchomości sporządzone odpowiednio: metodą pozostałościową oraz metodą porównań rynkowych. Uzyskane wyniki obu wycen były zbieżne pod względem wartości. Wyceny te obejmowały nieruchomości mieszkaniowe, komercyjne, pozostałe oraz przeznaczone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Terenu na drogi publiczne. Uwzględniając spójność wycen oraz niepewność dotyczącą czasu realizacji przejścia działek drogowych do zasobu Skarbu Państwa i otrzymania odszkodowania, Zarząd przyjął pełne średnie wartości wycen działek nie drogowych oraz połowę średniej wartości wycen działek, przeznaczonych pod drogi publiczne.

W okresie sprawozdawczym dokonano aktualizacji szacunków dotyczących kalkulacji rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z przygotowaniem szczegółowej prognozy realizacji dodatnich różnic przejściowych, powstałych w związku z planowaną sprzedażą nieruchomości będących własnością spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna, w przewidywanych okresach ich rozliczenia w kolejnych latach obrotowych. Zmiana ta stanowi zmianę szacunków księgowych i została ujęta prospektywnie. Uwzględniając rozległość projektu, realizację etapami, chłonność nieruchomości oraz realne tempo absorpcji rynku okres prognozy sprzedaży przyjęto na 20 lat. Prognoza sprzedaży oparta została na wartościach uzyskanych z niezależnych wycen przy uwzględnieniu chłonności nieruchomości w odniesieniu do różnych funkcji: mieszkaniowej, komercyjnej oraz pozostałych. W zależności od przewidywanych warunków podatkowych zastosowano stawkę 9% lub 19%.

	Wartość bilansowa 30.06.2025	Korekty	Wartość rynkowa 30.06.2025
Aktywa trwałe	45 081	180 442	225 523
Rzeczowe aktywa trwałe	943		943
Nieruchomości inwestycyjne	43 942	180 442	224 384
Aktywa z tytułu odroczonego podatku			
odroczonego	34		34
Wartości niemater. i prwane	162		162
Aktywa obrotowe	23 496	-22 288	1 208
Projekty inwestycyjne w realizacji	19 514	-19 514	0
Należności z tytułu dostaw i usług	105		105
Pozostałe należności i bieżący podatek			
odroczonego	2 774	-2 774	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty	1 103		1 103
Rozliczenia międzyokresowe	0		0

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	-44	-25 323	-25 367
Rezerwy na podatek odroczony	-12	-25 323	-25 335
Pozostałe rezerwy	-6		-6
Inne zobowiązania finansowe	-26		-26
Kredyty i pożyczki	0		0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	-2 133	0	-2 133
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-940		-940
Pozostałe zobowiązania	-105		-105
Przychody przyszłych okresów	-469		-469
Kredyty i pożyczki	-619		-619
Aktywa netto	66 400	132 831	199 231

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.

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 S.A. 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.

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.

Model biznesowy zakłada sprzedaż deweloperom przygotowanych do budowy działek.

Na terenie Inwestycji działają dwa przedszkola, sklepy, usługi w tym zbudowano przychodnię lekarską. Teren inwestycji to także miejsce na tereny rekreacyjne (ścieżki biegowe, boisko, place zabaw, siłownia zewnętrzna), które zwiększają atrakcyjność lokalizacji i wspierają wraz z rozwojem usług, sprzedaż realizowaną przez deweloperów i Spółkę.

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

Inwestycja stanowi ciągle perspektywiczny, wieloaspektowy projekt. Wiąże ze sobą działania w obszarze mieszkaniowym, biznesu i usług z możliwością wykorzystania nowych technologii oraz poszanowania zasad zrównoważonego rozwoju. Jego zdywersyfikowany charakter zapewnia kontrolę ryzyka, ciągłość prac i możliwość osiągnięcia wysokich zysków.

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

Stan Inwestycji na dzień przekazania raportu:

- 730 domów i mieszkań z pozwoleniem na użytkowanie
- 1870 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 2025 - 2028

- 2 000 mieszkańców na koniec 2025 r.
- 1 000 kolejnych jednostek do oddania do użytkowania do 2027- 2028 r.
- 5 000 mieszkańców do 2028 r.

W okresie I półrocza 2025 r. nie zawarto znaczących kapitałowo i wpływających znacząco na wynik umów sprzedaży nieruchomości.

TUP Property Sp. z o.o. – wynajem nieruchomości

W zakresie działalności Spółki znajduje się także możliwość świadczenia usług:

- Zarządzania nieruchomościami
- 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: nieruchomość w którym komercyjnie prowadzona jest działalność przedszkolno – żłobkowa, nieruchomość gruntową niezabudowaną oraz powierzchnię biurową.

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.

Na dzień przekazania niniejszego raportu i w latach ubiegłych obowiązuje realizacja strategii przyjętej przez Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 30.06.2022 r.

Zgodnie ze strategią upatruje się możliwości rozwoju i kontynuacji działalności we współinwestowaniu w projekty rewitalizacji i rozwoju obszarów miejskich, zarządzanie takimi projektami, jak też inspirowanie i inwestowanie w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast – zarówno technologiczne (smart city) jak i socjalne (sharing economy).

Działania podejmowane w roku obrachunkowym w ramach realizacji strategii:

- Podtrzymywanie relacji i możliwości współpracy z samorządem lokalnym głównej inwestycji Spółki
- Zawieranie umów sprzedaży nieruchomości w inwestycji Siewierz Jeziorna
- Podejmowanie i weryfikacja podjętych w latach ubiegłych działań planistycznych
- 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, szukanie nowych rynków działalności deweloperskiej
- Możliwość docelowej sprzedaży projektu Siewierz Jeziorna
- Zaspokajanie potrzeb mieszkańców w znaczeniu społecznym i socjalnym
- Podejmowanie decyzji inwestycyjnych z uwzględnieniem ich wpływu na społeczeństwo i środowisko

Czynniki zewnętrzne, na które Spółka nie ma wpływu, ale może przedsięwziąć działania przystosowawcze stanowią warunki makroekonomiczne, rozwój rynku mieszkaniowego aglomeracji obejmującej zasięgiem realizowane projekty, 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

Zarządzanie kapitałem i ocena zarządzania kapitałem

W działalności inwestycyjnej ALTA S.A. występują ryzyka finansowe, które stanowią obecnie:

- ryzyko utraty płynności
- ryzyko wyceny
- ryzyko kontynuacji działalności

Zarząd monitoruje występujące ryzyka i ich skalę w celu podejmowania działań zmierzających do wyeliminowania poszczególnego ryzyka.

Zarządzając ryzykiem Zarząd współpracuje z działem finansowym Spółki a także informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji Spółki i stanie jej Inwestycji.

Zarząd ma na celu zapewnienie zdolności kontynuacji działalności, rozwój oraz poszukiwanie nowych rozwiązań.

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	2025	2024
A	Kredyty/pożyczki ogółem	2 655	0
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	70	148
C	Zadłużenie netto (A-B)	2 585	-148
D	Kapitał własny ogółem	201 249	213 408
E	Kapitał ogółem (C+D)	203 834	213 260
F	Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	0,01%	-0,07%

▪ **Ryzyko wyceny i wartości godziwej**

Ryzyko to dotyczy dokonywanych wycen udziałów Spółek, które stanowią inwestycje ALTA S.A. Należy brać pod uwagę, że przy stosowanych metodach wyceny Zarząd opiera się na szeregu czynników, wśród których oprócz danych fundamentalnych brane są także pod uwagę prognozowane przychody, doświadczenie, znajomość rozwoju rynku i branży, oraz dane oszacowane przez niezależnych rzeczoznawców. W przypadku chęci zbycia danej inwestycji przez potencjalnego inwestora występuje ryzyko, że oszacowana wartość godziwa danego aktywa może odbiegać od kwoty oczekiwanej. Spółka ALTA jest narażona na wymienione ryzyko w znaczącym stopniu. Udziały Spółek – Inwestycji stanowią ponad 90% sumy aktywów ALTA SA.

Spółka ALTA dokonuje aktualizacji wartości składników aktywów (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 właściwej wyceny akcji i udziałów Inwestycji.

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

Wycena nieruchomości sporządzona jest przez niezależnych rzeczoznawców przy zastosowaniu dwóch różnych metod. Stanowi jeden z istotnych czynników wpływających na wycenę udziałów Spółki.

Ryzyko z jakim mierzy się Spółka wiąże się ze zmieniającym się otoczeniem rynkowym, zmiennością rynku lokalnego i globalnego i w konsekwencji wpływem tych czynników na wycenę udziałów Spółki w księgach ALTA.

▪ **Ryzyko utraty płynności**

Ryzyko utraty płynności będzie dotyczyło sytuacji w których Inwestycje Spółki nie będą osiągały przychodów i nie będą generowały zysków a przede wszystkim przepływów pieniężnych.

Realizacja ryzyka płynności będzie miała także wpływ na wartość godziwą akcji i udziałów tych Inwestycji w księgach rachunkowych ALTA SA.

Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu, z uwagi na to, że głównym źródłem wpływów do Spółki jest Inwestycja Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o., której charakter działalności można ocenić jako transakcyjny, bez znaczących regularnych przychodów.

Przesłanki ograniczenia ryzyka:

➔ Wartość nieruchomości Spółki Miasteczko Siewierz Jeziorna w pełni pokrywa zobowiązania Spółek, także w przypadku konieczności dokonania tzw. szybkiej sprzedaży.

Realizowany projekt obejmuje zdywersyfikowane działalności, wobec czego ryzyko utraty wpływów ze sprzedaży jest znikome. Inwestycja Miasteczko Siewierz Jeziorna projekt Siewierz

Jeziorna ma potencjał do zwiększania poziomu przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką związaną z kredytem.

- Majątek Spółki TUP Property, w pełni pokrywa zobowiązania Spółki, także w przypadku tzw. szybkiej sprzedaży. Spółka nie ma zaciągniętych kredytów bankowych, ryzyko wyceny i płynności zostało ograniczone.

Istnieje ryzyko, że w wyniku zdarzeń gospodarczych lub zmiany przepisów prawnych wartość godziwa poszczególnych Inwestycji może ulegać przeszacowaniu.

- **Ryzyko rynkowe**

- a) *Ryzyko cenowe*

Spółka ALTA nie inwestuje w kapitałowe papiery wartościowe i w takim zakresie nie jest narażona na ryzyko cenowe. Ryzyko to może dotyczyć innych Inwestycji Spółki obecnych i przyszłych w momencie sklasyfikowania ich w sprawozdaniu finansowym jako przeznaczonych do sprzedaży. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest objęta tym ryzykiem.

- b) *Ryzyko stopy procentowej*

Pozycją narażoną na ryzyko stopy procentowej są planowane przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych lub otrzymanych pożyczek.

Spółka w bieżącym okresie sprawozdawczym jak też okresach ubiegłych nie zawierała kontraktów zabezpieczających odsetkowe przepływy pieniężne.

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	30.06.2025			31.12.2024			30.06.2024		
Specyfikacja	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:	-	-	-	569	-	-	650	-	-
Pożyczki udzielone	-	-	-	569	-	-	650	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne:	921	2 142	-	-	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	408	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	513	2 142	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania oprocentowane	-	-	-	-	-	-	-	-	-

a) Ryzyko walutowe

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

b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe ALTA S.A. można podzielić na dwa rodzaje:

- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji zawieranych ze Spółkami – Inwestycjami Spółki, które stanowią pożyczki, opłaty za zarządzanie i inne
- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji sprzedaży Inwestycji – obejmujące terminową zapłatę należności.

Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	30.06.2025			31.12.2024			30.06.2024		
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:	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
Należności własne niepodatkowe	318	485	4 068	-	4 683	-	-	6 407	-
Pożyczki udzielone	-	-	408	-	569	-	-	650	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	199 231	-	-	209 926	-	-	203 390

Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Aktywa finansowe	199 549	210 495	204 040
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	199 231	209 926	203 390
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	318	569	650
Zobowiązania finansowe	3 275	1 984	668
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	-	-
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	3 275	1 984	668

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 S.A. lub poszczególnych inwestycji.

III POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Prognozy wyniku finansowego

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 21.01.2025 r. na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 6 Szczegółowych Zasad działania KDPW, nastąpiła rejestracja w KDPW oraz przyznanie 219 000 (dwieście dziewiętnaście tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki („Akcje”) - poprzez rejestrację akcji na rachunku papierów wartościowych beneficjenta programu motywacyjnego, co zgodnie z art. 451 § 2 Kodeksu spółek handlowych jest równoznaczne z przyznaniem akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z 451 §2 w zw. z 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 219 000 złotych.

Kapitał zakładowy Spółki został zatem podwyższony z kwoty 15.420.845,00 złotych do kwoty 15.639.845,00 złotych.

Po przyznaniu Akcji kapitał zakładowy Emitenta wynosi 15.639.845,00 złotych i dzieli się na 15.639.845 akcji, w tym:

(i) 1.607.567 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A ("Akcje Założycielskie"),

(ii) 13.504.778 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

(iii) 227 500 akcji zwykłych na okaziciela serii G,

(iv) 300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii H

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

Ogólna liczba głosów w Spółce wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi: 22.070.113. Po przyznaniu Akcji wysokość warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta wynosi: zero złotych.

Prawa ze wszystkich warrantów zostały zrealizowane. Program Motywacyjny został zakończony. Podstawą emisji Akcji była Uchwała nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 czerwca 2015 roku w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej, w tej dacie, do p. 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 („Uchwała”).

Akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego i zasymilowane z pozostałymi akcjami będącymi w obrocie giełdowym pod kodem ISIN PLTRNSU00013 w dniu 27.02.2025 r.

W dniu 11.03.2025 r. nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

3. Informacje o dywidendzie

W okresie I półrocza 2025 r. nie miała miejsca wypłata dywidendy.

4. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Transakcje zawarte z podmiotami powiązanymi dotyczyły przede wszystkim usług zarządzania, księgowych, wynagrodzenia za udzielanie gwarancji i poręczeń.

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi	Rodzaj transakcji						
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone (bez odpisów)	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek
TUP Property Sp. z o.o.	-	-	178	-	408	13	-
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	240	-	-	2 145			22
Euro Centrum Sp. z o.o.	-	-		514			14
Przystań Siewierz Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	37	-	177	3	-
Razem	240	-	215	2 659	585	16	36

5. Postępowania sądowe

W dniu 10.01.2025 r. wpłynął do Spółki pozew z Sądu Pracy, kwota pozwu wynosi 720 t. zł Według najlepszej wiedzy zarządu na moment publikacji niniejszego raportu nie ma przesłanek do utworzenia rezerwy, która obejmowałaby kwotę pozwu, tym samym nie ma przesłanek, że zdarzenie to wpływa na wynik finansowy Spółki. Nie ma także przesłanek do stwierdzenia, kiedy sprawa się zakończy a roszczenie zdaniem Zarządu powinno zostać oddalone przez Sąd.

Po dniu bilansowym 15.09.2025 r. wpłynął do Spółki kolejny pozew z Sądu Pracy. Kwota pozwu wynosi 746 tys. zł. Według najlepszej wiedzy zarządu na moment publikacji nie ma przesłanek do utworzenia rezerwy, która obejmowałaby kwotę pozwu.

W obydwu przypadkach zarząd w toku sprawy będzie rozpatrywał sytuację i spełnienie lub niespełnienie przesłanek do utworzenia rezerw.

6. Poręczenia i gwarancje

W dniu 14.01.2025 r. Spółka otrzymała poręczenia spłaty pożyczek na kwotę 1 mln zł, które zostało udzielone przez Spółkę zależną. Na dzień niniejszego sprawozdania kwotą poręczenia objęta jest jedna, pozostała do zapłaty pożyczka na kwotę 500 tys. zł

Lesław Moritz

Agnieszka Smit

Prezes Zarządu

Członkini Zarządu

Warszawa, 30.09.2025 r.

IV OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd ALTA S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2025 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.

Lesław Moritz

Agnieszka Smit

Prezes Zarządu

Członkini Zarządu

Warszawa, 30.09.2025 r.