



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ ALTA S.A.
WRAZ Z OCENĄ SYTUACJI SPÓŁKI
ZA 2018R.**

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive-like scribble.

Warszawa, kwiecień 2019r.

Spis treści

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ W 2018 R.	3
1. Skład Rady Nadzorczej i jej Komitetów w 2018r.	3
2. Kryteria niezależności Członków Rady Nadzorczej	3
3. Tematyka prac Rady Nadzorczej	3
4. Komitet audytu	4
5. Konkluzja	5
II. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI ALTA S.A. W 2018R.	6
1. Ocena wyników Spółki za 2018 r.	6
2. Ocena sytuacji spółki	6
3. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem	12
4. Compliance i audyt wewnętrzny	13
5. System dotyczący raportowania finansowego i działalności operacyjnej	14
III. OCENA WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH	14
IV. INFORMACJA O POLITYCE DZIAŁALNOŚCI SPONSORINGOWEJ, CHARYTATYWNEJ I POZOSTAŁEJ	15

I. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ W 2018 R.

1. Skład Rady Nadzorczej

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 2018r. pracowała w następującym składzie:

Pan Andrzej Karczykowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Pan Michał Dorszewski – Sekretarz Rady Nadzorczej do 27-02-2018r.

Pan Lesław Moritz – członek Rady Nadzorczej do 27-02-2018r.

Pan Adam Parzydeł – członek Rady Nadzorczej

Pan Michał Błach – członek Rady Nadzorczej

Pan Marek Garliński – członek Rady Nadzorczej od 27-02-2018r.

Pan Krzysztof Kaczmarczyk – członek Rady Nadzorczej od 27-02-2018r.

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. Tematyka prac Rady Nadzorczej

- 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.

- 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 w 2018r.
 - dokonywała oceny bieżącej sytuacji finansowej Spółki,
 - analizowała i dokonywała oceny rozwoju projektów inwestycyjnych, w szczególności projektu Siewierz-Jeziorna,
 - dokonywała analizy modeli biznesowych rozwoju projektu Siewierz-Jeziorna,
 - monitorowała i analizowała bieżącą sytuację płynnościową oraz źródła strukturalnej nierównowagi finansowej występującej w Spółce,
 - analizowała i oceniała wyniki Spółki w kolejnych kwartałach,
 - prowadziła analizę i ocenę kształtowania się ryzyk związanych z działalnością spółki ALTA i spółek inwestycyjnych.

4. Komitet audytu

Do 21.06.2018r. Rada Nadzorcza pełniła w Spółce obowiązki Komitetu audytu. Uchwałą z dnia 21.06.2018r. Rada Nadzorcza powołała Komitet Audytu w składzie:

Pan Krzysztof Kaczmarczyk – Przewodniczący Komitetu Audytu

Pan Michał Błach – Członek Komitetu Audytu

Pan Andrzej Karczykowski – Członek Komitetu Audytu

W badanym okresie Komitet Audytu (początkowo, jako Rada Nadzorcza pełniąca funkcję Komitetu Audytu, a następnie jako trzyosobowy Komitet Audytu) spotkał się trzykrotnie z firmą audytorską. Spotkania te dotyczyły badania sprawozdania za 2017r., przeglądu sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2018r. oraz badania sprawozdania finansowego za 2018r.

W ramach prowadzonych prac Komitet Audytu dokonał m.in.:

- oceny niezależności firmy audytorskiej

- analizy sprawozdań finansowych, analizy opinii i raportu biegłego rewidenta
- omówienia z audytorem wyników badania ksiąg rachunkowych
- omówienia z Zarządem komentarzy i uwag audytora
- oceny skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i zarządzani ryzykiem

5. 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 2018 wraz z opinią i raportem niezależnego biegłego rewidenta,
- Sprawozdania Zarządu z działalności gospodarczej ALTA S.A. za rok obrotowy 2018

Ww. sprawozdania finansowe za rok 2018 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 2018r. 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 2018.

Rada nadzorcza poddała też analizie sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczej prowadzonej w 2018r. Rada stwierdziła, że sprawozdanie to przedstawia podejmowane przez Spółkę działania gospodarcze, a także pozwala na ocenę kondycji finansowej i majątkowej Spółki.



II. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI ALTA S.A. W 2018R.

1. Ocena wyników Spółki za 2018 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 2018 stratą netto w wysokości 6 612 tys. PLN. Na jej wysokość wpływ miało kilka czynników. Głównym czynnikiem kształtującym wynik finansowy firmy w 2018 r. była wycena akcji i udziałów w spółkach. Wynik z tej wyceny jest ujemny i wynosi 4 987 mln PLN. Na tę stratę składa się głównie obniżenie wyceny galerii w Tychach City Point, skorygowane podwyższoną wyceną projektu Siewierz.

Wynik ze sprzedaży to strata w wysokości 1 953 tys PLN. Ostatnim czynnikiem mającym tym razem 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 i pozostałych działalności
- oceny równowagi finansowej

OCENA PROJEKTU SIEWIERZ I POZOSTAŁYCH DZIAŁALNOŚCI

Powodzenie projektu Siewierz realizowanego przez Spółkę Chmielowskie 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 oraz finansowej, na tym projekcie, a z drugiej strony - ze skali i specyfiki tego projektu

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

Realizacja projektu Siewierz jest zadaniem wielopłaszczyznowym. Zarządzający projektem powinni 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 w projekcie.

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 2018 r. kontynuował swoją aktywność Murapol budując zespół 4 budynków ze 133 mieszkaniami. Kolejny projekt tego dewelopera uległ jednak przesunięciu o rok, co spowodowało przesunięcie zakupu następnej działki, a w konsekwencji perturbacje płynnościowe w ALCIE.

Aktywność Murapolu i dwóch mniejszych deweloperów nie przyspieszyła aktywności innych zainteresowanych projektem deweloperów. W efekcie w 2018 r. brak było istotnych przychodów z prowadzonej w Siewierzu działalności land-deweloperskiej. Wydaje się, że dotychczasowy model biznesowy, oparty na landdewelopingu, w przypadku tak ogromnego projektu nie znajduje satysfakcjonującego potwierdzenia rynkowego.

Źródłem tego jest po pierwsze fakt, że tak duża, praktycznie nieograniczona podaż gruntów nie skłania deweloperów do komercyjnej rezerwacji terenów, czy wcześniejszego zakupu, a po drugie, że oczekiwania dotyczące „zrównoważonego rozwoju” nie znajdują w dotychczasowych działaniach satysfakcjonującego potwierdzenia. Nie powstaje infrastruktura handlowo-usługowa, biznesowa, nie ma postępu w zakresie działań podnoszących atrakcyjność mieszkania na tym terenie (park, miejsce rekreacji, uprawianie sportu, rozrywki).



Najwygodniejszą i nieobarczoną ryzykiem postawą, którą potencjalni deweloperzy przyjmują jest oczekiwanie na rozwój projektu. Dodatkowymi czynnikami blokującymi aktywność nowych podmiotów jest niska chłonność rynku śląskiego oraz dominująca pozycja Murapolu, który zarówno co do standardu (minimalnego), jak i poziomu cenowego (niskiego) zniechęca do konkurowania z nim.

Obszar handlowo-usługowy i biznesowy

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

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. Dla porządku należy zauważyć, że powstała już pewna minimalna oferta usługowa. Jest już pierwszy sklep, bistro, żłobek, są ścieżki biegowe. Należy mieć nadzieję, że wraz z rosnącą populacją dzielnicy proces tworzenia infrastruktury handlowo-usługowej przyspieszy.

Obszar infrastruktury miejskiej

Kluczową kwestią dla rozwoju projektu i to już w horyzoncie relatywnie bliskim jest możliwość bezkolizyjnego wjazdu i wyjazdu dla mieszkańców nowej dzielnicy. W tym zakresie podjęto współpracę z Wojewódzką Dyrekcją Dróg i Mostów, z władzami Siewierza i wszystko na to wskazuje, że istnieje poważna szansa na realizację skrzyżowania ze światłami. Nie ma natomiast w przewidywanej perspektywie możliwości powstania w tym rejonie wielopoziomowego skrzyżowania.

Obszar przygotowania infrastrukturalnego i planistycznego

W sierpniu 2018r. nastąpiła zainicjowana przez spółkę Chmielowskie zmiana MPZP obejmującego tereny realizowanego przedsięwzięcia.

Kontynuowana też była w 2018r. procedura objęcia pozostałych terenów dzielnicy Siewierz Jeziorna MPZP.

Rada Nadzorcza ocenia, że w 2018r. choć z pewnymi perturbacjami (przesunięcie kolejnego etapu przez Murapol) dokonuje się postęp w rozwoju działalności mieszkaniowej. Populacja nowej dzielnicy Siewierza, po przejęciu przez lokatorów mieszkań kończonych, bądź będących jeszcze w budowie osiągnie w 2019r. poziom 600-700 osób.

Zaawansowanie w pozostałych sferach, szczególnie handlowo-usługowych, biznesowych, rekreacyjnych jest ciągle na etapie inicjującym i trudno ocenić w jakim czasie będzie możliwe osiągnięcie stawianych celów. Czynnikiem sprzyjającym będzie niewątpliwie rosnąca populacja, czynnikiem hamującym - własne możliwości inwestycyjne spółki.

Równolegle z rozwojem działalności inwestycyjnej w Siewierzu w 2018r. miał być kontynuowany proces wychodzenia z portfelowej działalności nieruchomościowej. Niestety mimo intensywnych działań akwizycyjnych, do żadnej istotnej transakcji w ostatnim roku nie doszło.

Dodatkowo główne aktywo z tego obszaru, jakim jest galeria handlowa City Point w Tychach w wyniku rozpoczęcia działalności przez duże konkurencyjne Centrum handlowe „Gemini”, przy równoczesnym wygaśnięciu części umów stało się problematyczne i wymaga działań restrukturyzacyjnych i rekomercjalizacyjnych.

Działania te, po pierwsze wymagają przygotowania, czasu na ich przeprowadzenie wreszcie istotnych nakładów. Należy też przypomnieć, iż spółka „City Point” obciążona jest kredytem w wysokości 6 731 tys EURO. Określenie nowej formuły dla tego centrum, a następnie pozyskanie finansowania i wreszcie zrealizowania niezbędnych zmian jest najpoważniejszym wyzwaniem dla tej części aktywności Alty. Spółka pracuje obecnie nad koncepcją zmiany centrum handlowego na handlowo-rozrywkowy, stworzenia miejsc dla atrakcyjnego spędzania czasu. W konsekwencji tych działań nieruchomość nie będzie mogła być w ciągu najbliższych 3-4 lat przedmiotem sprzedaży.

OCENA RÓWNOWAGI FINANSOWEJ

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, na tyle głębokich, że mogą zagrozić normalnemu funkcjonowaniu firmy.

Obserwując cykliczność ujawniania się problemów płynnościowych należy dojść do wniosku, że mamy do czynienia nie tylko z krótkookresowym, przemijającym zjawiskiem, ale ma ona charakter strukturalny, wpisany w model biznesowy firmy.

Pierwsza grupa czynników generujących nierównowagę wiąże się z funkcją amortyzacyjną portfela nieruchomości komercyjnych.

Przyjęta strategia rozwojowa ALTA S.A. zakładała, że do czasu osiągnięcia przez projekt Siewierz progu rentowności (czyli osiągnięcia sytuacji, w której przychody ze sprzedaży pokrywają koszty stałe i koszty zmienne przedsięwzięcia) źródłem pokrycia kosztów i wydatków inwestycyjnych będzie posiadany portfel nieruchomości komercyjnych.



Napięcia płynnościowe generowane przez projekt Siewierz w pierwszej fazie rozwoju pokonywane były przez przychody z portfela nieruchomości. W drugiej fazie, gdy potrzeby związane z nakładami inwestycyjnymi i wysokim poziomem kosztów stałych przekraczały przychody portfelowe, przyjęta została strategia sprzedaży aktywów nieruchomościowych.

Redukcja portfela nieruchomościowego z jednej strony pozwalała przywrócić czasowo równowagę, z drugiej, w następnym cyklu, poprzez fakt coraz mniejszych przychodów z wynajmu, przy wysokich kosztach stałych i potrzebach inwestycyjnych projektu, prowadziła do pogłębienia sytuacji nierównowagi.

Obecnie jesteśmy w sytuacji, gdy uzyskiwanie wpływów ze sprzedaży nieruchomości, w związku z ich malejącą liczbą, niezbyt rozwiniętym rynkiem na tego typu nieruchomości, jest trudne i rozciągnięte w czasie. W poprzednim okresie było to łatwiejsze, oferowanie kilku nieruchomości jednocześnie, często atrakcyjniejszych niż obecne, pozwalało uzyskiwać w przeszłości większe i mniej sporadyczne wpływy.

Dodatkowym czynnikiem, redukującym w coraz większym stopniu możliwość uzyskania chociaż okresowej równowagi, był fakt obciążenia portfela nieruchomości komercyjnych kredytami. Zarówno przychody portfelowe, jak i przychody ze sprzedaży nieruchomości w dużym stopniu były i są przejmowane przez banki.

Amortyzacyjna funkcja portfela nieruchomości wyczerpuje się. Portfel jest zbyt mały by było ekonomicznie uzasadnione zarządzanie nim, a zbycie tych nieruchomości, ze względu na ich charakter i mniejszą atrakcyjność jest coraz trudniejsze. W efekcie przychody z tego tytułu są sporadyczne i nieprzewidywalne.

Druga grupa czynników prowadząca do utrwalenia się strukturalnej nierównowagi, wynika z przyjętego niskomarżowego modelu biznesowego i w jeszcze większym stopniu, z innego niż zakładano przebiegu rozwoju projektu Siewierz. Zaczniemy od tej drugiej kwestii.

Po pierwsze, uważano, iż po fazie inicjacyjnej projektu, stopniowo zanikające przychody z portfela nieruchomości komercyjnych będą zastępowane przychodami z działalności land deweloperskiej.

Po drugie, że osiągnięta nadwyżka finansowa będzie na tyle wysoka, iż w pierwszej kolejności pokryje koszty stałe, w drugiej pozwoli sfinansować niezbędne nakłady inwestycyjne, w trzeciej przyniesie nadwyżkę w postaci zysku z przedsięwzięcia. Tak się nie stało.

W obszarze mieszkaniowym odnotowano istotny postęp głównie dzięki zaangażowaniu firmy Murapolu. Zmiana tempa realizacji planów rozwojowych Murapolu (spowolnienie) spowodowało powstanie „dziury” w przychodach, która nie została wypełniona innymi umowami. W obszarze handlowo-biznesowo-usługowym brak jest potwierdzonego zainteresowania deweloperów.



Scenariusz pozytywny rosnących i względnie regularnych przychodów w projekcie Siewierz, jak dotychczas nie potwierdził się, a alternatywnego scenariusza nie ma.

Drugim czynnikiem przyczyniającym się do utrzymywania się strukturalnej nierównowagi jest przyjęty model biznesowy.

Model ten oparty na land-dewelopingu charakteryzuje się niewysoką marżowością, na której poziom mają wpływ następujące czynniki:

- wysokie koszty przygotowania oferty gruntowej skierowane 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.

Reasumując w latach poprzednich prowadzona przez Spółkę ALTA działalność, mimo występujących napięć finansowych miała zdolność do mniej lub bardziej kontrolowanego procesu przywracania równowagi. Z przyczyn, o których wyżej, ostatnie dwa lata pogłębiły problem i stanem „naturalnym” dla Spółki jest nierównowaga finansowa przerywana krótkimi okresami względnie zrównoważonej sytuacji.

Rada Nadzorcza, zarówno w zeszłorocznym dokumencie „Ocena sytuacji spółki ALTA S.A. w 2017r.”, jak i w przygotowanych opracowaniach prezentowanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej: „Modele rozwoju projektu Siewierz”, „Ocena sytuacji płynnościowej ALTA S.A.” przedstawiła krytyczną ocenę sytuacji, wskazując na przyczyny strukturalnej nierównowagi, jak i też przedstawiając kierunki działań mogących poprawić sytuację.

Wskazywaliśmy i wskazujemy na konieczność:

- zmiany modelu biznesowego przyjętego dla projektu Siewierz,
- głębokiej redukcji kosztów stałych i przeprofilowania zespołu, adekwatnie do przyjętego modelu biznesowego,
- podjęcia działań prowadzących do uruchomienia projektów w innych obszarach, umożliwiających dofinansowanie projektu Siewierz na obecnym etapie rozwoju,
- pozyskanie partnera finansowego, bądź branżowego, pozwalającego przyspieszyć rozwój projektu Siewierz.



Jak dotąd Zarząd nie podjął działań operacyjnych umożliwiających wdrażanie sformułowanych przez Radę sugestii ani też nie sformułował alternatywnego programu tworzącego podstawę do rozwoju firmy. W działaniach Zarządu dominuje podejście skierowane na odzyskiwanie bieżącej równowagi (wg dotychczasowego schematu). Działania takie dają szansę krótkookresowej poprawy sytuacji, nie tworzą jednak strukturalnych podstaw do rozwoju.

Rada Nadzorcza sygnalizuje, że kontynuacja tej polityki, czyli zachowanie status quo w zakresie modelu biznesowego, utrzymywanie relatywnie wysokich kosztów stałych, przy wyczerpywaniu się aktywów, które mogą zostać sprzedane, doprowadzi do pojawienia się trwałej nierównowagi. Jednocześnie Rada Nadzorcza zwraca uwagę, że występowanie nierównowagi finansowej nie jest tożsame z nierównowagą bilansową. Wartość aktywów, głównie nieruchomościowych znacznie przekracza wartość zobowiązań. Problemem jest ograniczona płynność tych aktywów, mająca swoje źródło w ich specyfice i trudności ulokowania ich na rynku.

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 Zarząd.

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

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

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 i ryzyko utraty wartości nieruchomości komercyjnych.



Ryzyko utraty płynności

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 w oczach przyszłych, nowych deweloperów 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. Nie jest natomiast pewne, mimo zawartych umów przedwstępnych, w jakim zakresie i na jakich warunkach będzie realizowany przez Murapol wieloletni program 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 skrzyżowania mogą być czynnikami wyhamowania rozwoju projektu także w sferze mieszkaniowej.

Ryzyko utraty wartości 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 jest poddana konkurencji nowych kompleksów handlowych. Utrata wartości tej nieruchomości w 2018r. jest głównym źródłem straty Alty. Jest to o tyle istotne, że nieruchomość ta obsługuje największą (70%) część zadłużenia.

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.

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

III. OCENA WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH

Według najlepszej wiedzy Rady Nadzorczej Spółka wypełnia obowiązki informacyjne z należytą starannością, Zarząd 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 zawartym w Sprawozdaniu Zarządu obejmującym rok 2018, Spółka nie stosuje następujących rekomendacji III R.1., IV.R.2, IV.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., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., III.Z.5., 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 2018r. opublikowała wszystkie wymagane przepisami prawa sprawozdania finansowe w terminach.

Według najlepszej wiedzy Rady Nadzorczej raporty bieżące przekazane do publicznej wiadomości w okresie 2018r. 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. działalności. W okresie 2018r. nie miały miejsca szczególne wydarzenia związane z działalnością sponsoringową, charytatywną i pozostałą.



Rada Nadzorcza ALTA S.A.

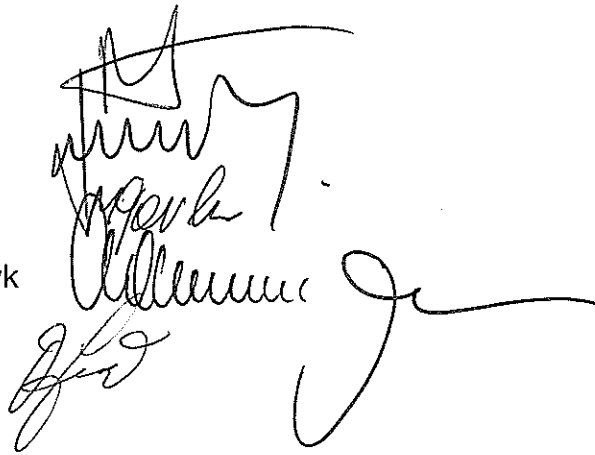
Andrzej Karczykowski

Michał Błach

Marek Garliński

Krzysztof Kaczmarczyk

Adam Parzydeł

The image shows five handwritten signatures in black ink, arranged vertically and slightly overlapping. The signatures are written in a cursive style. The first signature is the most prominent, followed by four others that are partially obscured or written below it.