

ALTA S.A.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE I PÓŁROCZA 2026 R.



WRZESIEŃ 2026 R.

Spis treści

I INFORMACJE O SPÓŁCE	3
1. Inwestycje ALTA S.A.	3
2. Kapitał, struktura właścicielska, osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta	6
II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2026 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.	11
3. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym	12
4. Sezonowość i cykliczność działalności	16
III POZOSTAŁE INFORMACJE	16
1. Prognozy wyniku finansowego	16
2. Informacje dotyczące papierów wartościowych	16
3. Informacje o dywidendzie	16
4. Transakcje z podmiotami powiązanymi	16
5. Postępowania sądowe	17
6. Poręczenia i gwarancje	17
IV OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	18

I INFORMACJE O SPÓŁCE

1. Inwestycje ALTA S.A.

ALTA S.A. jest Spółką inwestycyjną. Przedmiot działalności stanowią inwestycje, zarządzanie i doradztwo.

W okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu Spółki - inwestycje ALTA S.A., 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).

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Zarząd ponownie ocenił, zgodnie z MSSF 10.29, czy w świetle zmian faktów i okoliczności Spółka nadal spełnia definicję jednostki inwestycyjnej. W ocenie uwzględniono w szczególności przyjęcie Strategii ALTA na lata 2026-2030, rozwój projektu Miasteczko Siewierz Jeziorna oraz nowe przedsięwzięcia realizowane na poziomie spółek portfelowych. W wyniku tej oceny Zarząd uznał, że status jednostki inwestycyjnej pozostaje aktualny na dzień 30 czerwca 2026 r.

Ocena statusu jednostki inwestycyjnej ma charakter całościowy. Zarząd analizuje w szczególności cel i model działalności ALTA, sposób pozyskiwania i alokacji kapitału, zakładane źródła zwrotu i sposoby realizacji wartości inwestycji, sposób zarządzania portfelem i pomiaru jego wyników, strukturę inwestycji i inwestorów oraz charakter zaangażowania ALTA w działalność spółek portfelowych. Poszczególne okoliczności są oceniane łącznie, z uwzględnieniem zmian faktów i okoliczności na każdy dzień sprawozdawczy.

ALTA S.A. od czasu transformacji z działalności transportowej prowadzi działalność inwestycyjną polegającą na nabywaniu lub tworzeniu przedsięwzięć, rozwijaniu ich wartości oraz realizacji zwrotu poprzez sprzedaż inwestycji, dywidendy lub inne przepływy wynikające z posiadania inwestycji. Na poziomie ALTA podstawowymi funkcjami są alokacja kapitału, nadzór właścicielski, zarządzanie portfelem, przygotowanie i realizacja wyjść z inwestycji oraz poszukiwanie nowych możliwości inwestycyjnych. Spółka nie prowadzi na własny rachunek typowej działalności deweloperskiej polegającej na budowie i sprzedaży lokali odbiorcom końcowym ani działalności energetycznej lub usługowej jako odrębnego celu biznesowego. Działalność operacyjna związana z rozwojem poszczególnych projektów jest prowadzona zasadniczo na poziomie spółek portfelowych.

Zamiar realizacji wartości inwestycji był realizowany poprzez sprzedaż aktywów w spółkach portfelowych oraz podejmowanie działań dotyczących możliwości sprzedaży całych inwestycji.

Realizacja wartości głównej inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna może następować poprzez sprzedaż całości lub części udziałów, sprzedaż większych pakietów lub poszczególnych gruntów oraz przekazywanie środków do ALTA w formach dopuszczalnych prawem. Dobór sposobu i terminu wyjścia zależy od warunków rynkowych oraz poziomu wartości możliwej do uzyskania. Zdaniem Zarządu takie podejście jest zgodne z inwestycyjnym charakterem ALTA i dokumentuje zamiar realizacji wzrostu wartości, a nie bezterminowego utrzymywania inwestycji.

ALTA posiada w portfelu kilka spółek będących przedmiotem inwestycji, znajdujących się na różnych etapach realizacji i wyjścia. Zarząd uwzględnia przy ocenie statusu jednostki inwestycyjnej zarówno liczbę inwestycji, jak i ich rzeczywisty udział w wartości portfela.

W ramach tej oceny Zarząd rozpatruje zarówno kryteria definicyjne MSSF 10.27, jak i cechy charakterystyczne wskazane w MSSF 10.28. Cechy typowe, takie jak liczba inwestycji i inwestorów, struktura właścicielska oraz koncentracja portfela, są analizowane łącznie z celem inwestycyjnym Spółki, sposobem realizacji zwrotu oraz stosowaniem wartości godziwej jako podstawowej miary oceny inwestycji. Występowanie cech nietypowych zwiększa zakres osądu i wymaganych ujawnień, lecz nie przesądza samo w sobie o niespełnieniu definicji jednostki inwestycyjnej.

Zarząd uwzględnia również spójność aktualnej Strategii z modelem inwestycyjnym Spółki, sposób prowadzenia nowych przedsięwzięć oraz relację pomiędzy działalnością ALTA a działalnością operacyjną spółek portfelowych. Strategia na lata 2026-2030 zakłada poszerzanie i dywersyfikację portfela inwestycyjnego, przy czym projekty operacyjne mają być realizowane zasadniczo na poziomie spółek portfelowych jako element budowy wartości inwestycji.

Z perspektywy ALTA podstawowym źródłem zwrotu pozostaje wzrost wartości inwestycji, dochody z inwestycji oraz wpływy z ich sprzedaży. Ocena statusu obejmuje zatem nie tylko strukturę portfela, lecz również sposób zarządzania inwestycjami i realizacji wartości dla akcjonariuszy.

Na podstawie przeprowadzonej ponownej oceny Zarząd uznał, że na dzień 30 czerwca 2026 r. ALTA S.A. nadal spełnia kryteria definicyjne MSSF 10.27. Występujące cechy nietypowe z MSSF 10.28 zwiększają znaczenie profesjonalnego osądu i odpowiednich ujawnień, lecz nie zmieniają wniosku o klasyfikacji Spółki jako jednostki inwestycyjnej.

ALTA S.A. konsekwentnie wycenia inwestycje w spółki portfelowe do wartości godziwej, a skutki zmian wartości ujmuje w wyniku finansowym. Wartość godziwa jest podstawową miarą stosowaną przez Zarząd do oceny wartości i wyników portfela; miary operacyjne służą monitorowaniu realizacji planów i ryzyk poszczególnych inwestycji.

W konsekwencji, zgodnie z MSSF 10.31 ALTA S.A., jako jednostka inwestycyjna, nie konsoliduje jednostek zależnych stanowiących inwestycje, lecz wycenia je w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zmiany wyceny ujmowane są w pozycji „wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy”.

Zasady sporządzenia półrocznego skróconego sprawozdania finansowego:

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe ALTA S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz pozostałymi MSSF mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, w kształcie zatwierdzonym do stosowania w Unii Europejskiej. Zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2025 r., z uwzględnieniem standardów i zmian do standardów obowiązujących od 1 stycznia 2026 r. Szczegółowe zasady sporządzenia sprawozdania zostały przedstawione w nocie 4.1 półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Inwestycje ALTA S.A.

<i>Nazwa i forma prawna</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Kapitał zakładowy zł</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział % w kapitale zakładowym</i>	
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%
Energotechnika Jeziorna Sp. o.o.	Siewierz	100 000	Wytwarzanie i sprzedaż ciepła i energii oraz działalności inżynieryjno-technicznej i infrastrukturalnej ze szczególnym uwzględnieniem kogeneracji.	Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	30%
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. Spółka zlikwidowana 6.07.2026 r.	ALTA SA	100%

Zmiany w strukturze organizacyjnej w okresie I półroczu 2026 r. i po dniu bilansowym do dnia przekazania niniejszego raportu.

- W dniu 22.04.2026 r. Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. i Energotechnika Sp. z o.o., zawiązały Spółkę Energotechnika Jeziorna Sp. z o.o. z siedzibą w Siewierzu, na terenie inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. Podmiot został powołany do prowadzenia działalności w zakresie wytwarzania i sprzedaży ciepła i energii oraz działalności inżynieryjno-technicznej i infrastrukturalnej ze szczególnym uwzględnieniem kogeneracji. Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. została współnikiem mniejszościowym nowo zawiązanej spółki. Struktura udziałowa została ustalona w oparciu o model realizacji przedsięwzięcia w tym doświadczenie i kompetencje technologiczne. Powołanie nowej Spółki ma na celu energetyczny rozwój projektu Miasteczko Siewierz Jeziorna, zabezpieczenie infrastruktury krytycznej oraz współpracę w zakresie pozyskiwania odbiorców energii. Wszelkie działania rozwojowe w rezultacie mają prowadzić do sprzedaży Inwestycji i nie stanowią działalności operacyjnej Emitenta.
- Z dniem 06.07.2026 r. Sąd Rejonowy Katowice- Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS postanowił o zakończeniu likwidacji Spółki Przystań Siewierz poprzez zlikwidowanie całego majątku Spółki, zakończeniu działalności gospodarczej i wszystkich czynności likwidacyjnych oraz podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 6.07.2026 r. uchwały o zakończeniu likwidacji. Podmiot został wykreślony przez Sąd z Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Znaczący Akcjonariusze

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

Dane na dzień przekazania raportu

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

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta na dzień przekazania raportu za I półrocze 2026 r.

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

Kapitał Spółki

Liczba akcji zarejestrowanych w KRS na dzień 30.06.2026 r.

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567	1 607 567
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	300 000	300 000
Razem:	15 639 845	15 639 845	15 639 845

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

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta

Zarząd

W okresie I półrocza 2026 r. Zarząd Spółki pracował w następującym składzie:

Pan Lesław Moritz – Prezes Zarządu

Pani Agnieszka Smit – Członkini Zarządu

Rada Nadzorcza

W okresie od 1.01.2026 do 30.06.2026 r.. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

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 2026 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.

ALTA S.A. posiada status jednostki inwestycyjnej – jej celem jest alokacja kapitału, budowa wartości portfela oraz docelowe wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów lub aktywów.

ALTA S.A. nie prowadzi na własny rachunek typowej działalności deweloperskiej polegającej na budowie i sprzedaży lokali odbiorcom końcowym ani działalności energetycznej lub usługowej jako odrębnego celu biznesowego.

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.

W dniu 25.06.2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło nową Strategię na lata 2026-2030 w następującym brzmieniu:

Podstawową działalnością Spółki będzie dążenie do poszerzenia i dywersyfikacji działalności inwestycyjnej.

Głównym zadaniem, poza kontynuacją flagowego Miasteczka Siewierz Jeziorna, będzie inwestowanie w projekty bazujące na wykorzystaniu doświadczeń zdobytych przy projekcie inwestycji gruntowych (landdevelopment), pozwalające na identyfikację i zaspokajanie potrzeb społeczności i biznesu oraz posiadające potencjał do skalowania biznesu.

Główne kierunki planowanej dywersyfikacji stanowią:

- *Energetyka ciepła i kogeneracja;*
- *Projekty deweloperskie;*
- *Usługi dla ludności i biznesu: rekreacyjne i wypoczynku, handlowe i usługowe, edukacyjne, przechowywanie i magazynowanie;*

Spółka będzie dążyć do zwiększenia skali i obniżenia ryzyka przez zbudowanie zdywersyfikowanego portfela projektów (zmniejszenie jednostkowego zaangażowania w projekt).

Obniżenie energochłonności i wpływu na środowisko nadal będzie istotną przesłanką inwestycyjną. Projekty deweloperskie, energetyczne, kogeneracyjne i usługowe przewidziane w Strategii mają być realizowane na poziomie spółek portfelowych jako element budowy wartości poszczególnych inwestycji. Z perspektywy ALTA źródłem zwrotu pozostaje wzrost wartości inwestycji, dywidendy oraz wpływy z wyjścia z inwestycji.

Sytuacja gospodarcza

W okresie I półrocza 2026 r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną ALTA. Nie można wykluczyć, że sytuacja gospodarcza krajowa i zagraniczna nie będzie miała 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, dostępu do kapitału, bezpieczeństwie łańcucha dostaw nabywców, cen i dostępności surowców i energii.

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 objętych konfliktami zbrojnymi.

Wynik finansowy

Wynik finansowy Spółki za I półrocze 2026 r. zamknął się stratą netto w kwocie 1 563 tys. zł

Główny wpływ na wynik I półrocza 2026 r. miała strata z działalności operacyjnej. ALTA jako Spółka inwestycyjna nie prowadzi na własny rachunek typowej działalności deweloperskiej; jej działalność obejmuje przede wszystkim zarządzanie portfelem, nadzór właścicielski i funkcje inwestycyjne.

Zyski/ straty, jakie Spółka generuje w poszczególnych okresach wynikają z działalności Spółki Inwestycyjnej, źródłem są: przeszacowania udziałów do wartości godziwej, dywidendy, wynik na sprzedaży udziałów. W okresie I półrocza 2026 r. Spółka po analizie szacunków, nie dokonała przeszacowania wartości udziałów, nie miała miejsca sprzedaż udziałów lub wypłata zysków ze Spółki Inwestycji.

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

Udziały Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. wyceniane są metodą skorygowanych aktywów netto.

Na dzień 30.06.2026 r. Zarząd zaktualizował szacunek wartości udziałów, stosując metodę zgodną z podejściem przyjętym na dzień 31.12.2025 r. oraz 31.03.2026 r. Istotnymi danymi wejściowymi pozostawały wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz kalkulacja podatku odroczonego. Zarząd uznał za aktualne wyceny nieruchomości oraz założenia podatkowe wykorzystane w modelu. Zaktualizowany model skorygowanych aktywów netto wskazał wartość 204 467 tys. zł.

Różnica pomiędzy wartością wynikającą ze zaktualizowanego modelu a wartością bilansową udziałów na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 377 tys. zł (ok. 0,18%). Zarząd ocenił tę różnicę jako nieistotną dla śródrocznego sprawozdania finansowego i w konsekwencji nie dokonał przeszacowania wartości udziałów na dzień 30.06.2026 r.

	Wartość tys. zł	Korekty	Wartość rynkowa 30.06.2026	Wartość rynkowa 31.12.2025
Aktywa trwałe	49 361	183 883	233 244	231 863
Rzeczowe aktywa trwałe	859		859	887
Nieruchomości inwestycyjne	43 671	183 883	227 554	227 554
Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	106		106	106
Wartości niemiat. i prawne	4 725		4 725	3 316
Aktywa obrotowe	20 397	-19 611	786	1 544
Projekty inwestycyjne w realizacji	19 461	-19 461	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	219		219	126
Pozostałe należności i bieżący podatek odroczonego	151	-150	1	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty	566		566	1 418
Rozliczenia międzyokresowe	0		0	0
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	-14	-25 518	-25 532	-27 910
Rezerwy na podatek odroczonego	-14	-25 518	-25 532	-25 532
Pozostałe rezerwy	0		0	0
Inne zobowiązania finansowe	0		0	0
Kredyty i pożyczki	0		0	-2 378
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	-4 031	0	-4 031	-1 407
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-603		-603	-469
Pozostałe zobowiązania	-492		-492	-464
Przychody przyszłych okresów	-556		-556	-474
Kredyty i pożyczki	-2 380		-2 380	0
Aktywa netto	65 713	138 754	204 467	204 090

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 Spółki Miasteczko zakłada sprzedaż deweloperom przygotowanych do budowy działek, sprzedaż poszczególnych pojedynczych działek, sprzedaż pakietową większego terenu, sprzedaż projektu.

W ostatnich latach spółka ta dokonywała sprzedaży wydzielonych, przygotowanych do zabudowy nieruchomości gruntowych na rzecz różnych kategorii nabywców, w tym deweloperów, innych inwestorów instytucjonalnych oraz inwestorów indywidualnych. Transakcje dotyczyły gruntów o zróżnicowanym przeznaczeniu, w szczególności mieszkaniowym i komercyjnym. Zrealizowane sprzedaże potwierdzają istnienie rynku dla tych aktywów oraz możliwość realizacji wartości inwestycji poprzez zbywanie jej poszczególnych składników.

Z perspektywy ALTA S.A. jest to alternatywny sposób realizacji wartości inwestycji, a wybór konkretnej ścieżki (sprzedaż całości, lub części) oraz momentu jej realizacji zależy od warunków rynkowych i warunków potencjalnej transakcji a także oceny przez Zarząd ALTA rozwiązania zapewniającego najlepszą realizację wartości dla ALTA S.A. i jej akcjonariuszy.

W dniu 22.04.2026 r. Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. i Energotechnika Sp. z o.o., zawiązały Spółkę Energotechnika Jeziorna Sp. z o.o. z siedzibą w Siewierzu, na terenie inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.

Podmiot został powołany do prowadzenia działalności w zakresie wytwarzania i sprzedaży ciepła i energii oraz działalności inżynieryjno-technicznej i infrastrukturalnej ze szczególnym uwzględnieniem kogeneracji. Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. została współnikiem mniejszościowym nowo zawiązanej spółki. Struktura udziałowa została ustalona w oparciu o model realizacji przedsięwzięcia w tym doświadczenie i kompetencje technologiczne.

Powołanie nowej Spółki ma na celu energetyczny rozwój projektu Miasteczko Siewierz Jeziorna, zabezpieczenie infrastruktury krytycznej oraz współpracę w zakresie pozyskiwania odbiorców energii.

Wszelkie dodatkowe inwestycje dokonywane w ramach projektu Miasteczko Siewierz Jeziorna mają na celu zwiększenie potencjału i atrakcyjności projektu w celu jego sprzedaży.

Na terenie Inwestycji działają obecnie 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.

Inwestycja Miasteczko Siewierz Jeziorna wiąże ze sobą działania w obszarze mieszkaniowym, biznesu i usług z możliwością wykorzystania nowych technologii oraz poszanowania zasad zrównoważonego rozwoju. Jego zdywersyfikowany charakter zapewnia ciągłość prac i możliwość osiągnięcia wysokich zysków, co może ograniczać część ryzyk, ale ich nie eliminuje.

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

Aktualny potencjał jest następujący a liczba domów, mieszkań i ludności szacowana jest jak niżej:

- 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 2026 - 2028

- 3 200 mieszkańców
- 500 kolejnych jednostek do oddania do użytkowania
- 15 000 metrów kwadratowych powierzchni mieszkań, domów, powierzchni handlowo – usługowych w etapie projektowania.

W okresie I półroczu 2026 r. nie zawarto znaczących kapitałowo i wpływających znacząco na wynik umów sprzedaży nieruchomości.

Po dniu bilansowym, 22.07.2026 r. Spółka Miasteczko Siewierz Jeziorna – Spółka Inwestycja (podmiot zależny od ALTA) zawarła umowę pożyczki faktoringowej na kwotę 3 000 tys. zł, stanowiącą dodatkowe źródło krótkoterminowego finansowania i element zarządzania płynnością.

Pozostałe Spółki:

- TUP Property Sp. z o.o. – wynajem i zarządzanie nieruchomościami
Spółka posiada kilka nieruchomości na wynajem i sprzedaż w Inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna, którymi są: lokal biurowy, nieruchomość w którym komercyjnie prowadzona jest działalność przedszkolno – żłobkowa oraz nieruchomość gruntową niezabudowaną. Działalność Spółki prowadzona jest obecnie w zakresie inwestycji w Siewierzu.
- Przysań Siewierz w likwidacji Sp. z o.o.
W dniu 06.07.2026 r. zakończono likwidację Spółki, Spółka została wykreślona z rejestru KRS.
- Ep 18 Sp z o.o.
Spółka celowa, która została powołana do prowadzenia projektów inwestycyjnych. Dotychczas nie prowadziła działalności.

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.

Zadaniem Spółki jest zarządzanie posiadanymi aktywami w celu podniesienia ich wartości, rozwoju i realizacji wartości z posiadanych inwestycji.

Spółka narażona jest na czynniki istotne z punktu prowadzonej działalności:

→ Czynniki wewnętrzne

- Rozwój inwestycji Miasteczko Siewierz Jeziorna z uwzględnieniem możliwości sprzedaży inwestycji
- Poszukiwanie nowych inwestycji
- Podejmowanie działań zarządczych podnoszących wartość inwestycji
- Możliwość pozyskania finansowania zewnętrznego lub/i partnerów biznesowych

→ Czynniki zewnętrzne

- Rozwój rynku, na którym działa Emitent
- Rozwój regionu, w którym prowadzona jest główna inwestycja Spółki
- Polityka banków wobec rynku deweloperskiego i inwestycyjnego
- Polityka banków wobec odbiorców detalicznych

- Zmiany rynku prawnego
- 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

Opisane poniżej ryzyka i zagrożenia pozostają aktualne i mogą wpływać na działalność, sytuację finansową oraz wyniki ALTA S.A. w pozostałych miesiącach 2026 r.

Ryzyka te mogą mieć pośredni wpływ na Emitenta poprzez efekt zarządzania Spółkami inwestycjami i prowadzoną przez te spółki działalność jak też błędne odczytanie kierunków i uwarunkowań rynkowych.

Błędne oszacowanie wartości godziwej inwestycji nie powoduje samo w sobie wpływu środków pieniężnych z ALTA S.A. Wpływ na płynność może powstać dopiero w przypadku, gdy ceny możliwe do uzyskania przy realizacji wartości inwestycji lub tempo tej realizacji istotnie odbiegałyby od założeń przyjętych przez Spółkę. ALTA uwzględnia ten element w bieżącej ocenie płynności, biorąc pod uwagę możliwość etapowej sprzedaży aktywów w spółkach portfelowych, wpływy z usług zarządzania, dywidendy, spłaty finansowania oraz wpływy ze sprzedaży aktywów lub udziałów. Zdaniem Zarządu zróżnicowane możliwości realizacji wartości posiadanych inwestycji ograniczają ryzyko, że ewentualna zmiana wyceny przełoży się bezpośrednio na zdolność ALTA do kontynuowania 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 zarówno sprzedaży inwestycji jak też pozyskania nowych źródeł inwestycyjnych.

Wskaźnik zadłużenia- jako element zarządzania kapitałem:

	Dane tys. zł	II Q 2026	R 2025	II Q 2025
A	Kredyty/pożyczki ogółem	5 238	3 830	2 655
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	1	23	70
C	Zadłużenie netto (A-B)	5 237	3 807	2 585
D	Kapitał własny ogółem	202 131	203 694	201 249
E	Kapitał ogółem (C+D)	207 368	207 501	203 834
F	Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	2,53%	1,83%	1,27%

Rozwinięcie informacji dotyczącej ryzyka z uwzględnieniem ryzyka występującego w Spółkach inwestycyjnych.

▪ **Ryzyko wyceny i wartości godziwej**

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 S.A.

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.

Wycena nieruchomości Spółki inwestycji 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.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. wartość udziałów w Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. wynosi 204 090 tys. zł i stanowi dominującą część aktywów ALTA S.A. Powoduje to istotną koncentrację ryzyka inwestycyjnego i ryzyka wyceny. Możliwość realizacji wartości inwestycji oraz cena możliwa do uzyskania w przyszłej transakcji sprzedaży zależą m.in. od warunków rynkowych, zainteresowania potencjalnych inwestorów, sposobu i terminu realizacji transakcji oraz dalszego rozwoju projektu.

W przypadku realizacji wartości inwestycji poprzez sprzedaż udziałów ryzyko związane z rozliczeniem transakcji będzie zależało od jej struktury. W szczególności w przypadku odroczenia zapłaty całości lub części ceny sprzedaży po stronie ALTA S.A. może powstać ekspozycja na ryzyko kredytowe nabywcy.

▪ **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.

Przesłanki ograniczenia ryzyka:

- ➔ Zgodnie z aktualnymi wycenami wartość nieruchomości Miasteczka Siewierz Jeziorna przewyższa poziom zobowiązań spółek portfelowych. Przy ocenie płynności Zarząd uwzględnia jednak, że aktywa te nie są notowane na aktywnym rynku, a czas realizacji i ceny możliwe do uzyskania w transakcji mogą odbiegać od wartości wynikających z wycen, w szczególności przy przyspieszonej sprzedaży.
Zróżnicowane przeznaczenie gruntów, etapowy charakter projektu oraz możliwość sprzedaży działek, większych pakietów gruntów albo całości lub części udziałów w Miasteczku Siewierz Jeziorna zwiększają elastyczność realizacji wartości inwestycji i ograniczają, lecz nie eliminują, ryzyka płynności.
- ➔ Majątek Spółki TUP Property nie jest objęty kredytami bankowymi a 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

ALTA S.A. nie posiada notowanych na aktywnym rynku kapitałowych papierów wartościowych. Spółka posiada natomiast udziały w spółkach portfelowych wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i jest w związku z tym narażona na ryzyko zmian ich wartości. Ryzyko to wynika w szczególności ze zmian wartości aktywów stanowiących podstawę wyceny spółek portfelowych, warunków rynkowych oraz parametrów i założeń wykorzystywanych przy ustalaniu wartości godziwej. Szczegółowy opis tego ryzyka przedstawiono w części dotyczącej ryzyka wyceny i wartości godziwej.

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	30.06.2026			31.12.2025			30.06.2025		
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:	183	429	-	180	419	-	-	-	-
Pożyczki udzielone	183	429	-	180	419	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne:	532	4 706	-	514	3 316	-	921	2 142	-
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	408	-	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	532	4 706	-	514	3 316	-	513	2 142	-
Pozostałe zobowiązania oprocentowane	-	-	-	-	-	-	-	-	-

c) Ryzyko walutowe

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

d) 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	30.06.2026			31.12.2025			30.06.2025		
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	-	421	3 461	-	858	3 596	318	485	4 068
Pożyczki udzielone	-	612	-	-	599	-	-	-	408

Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Aktywa finansowe	207 974	208 568	204 580
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	204 090	204 090	199 231
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	3 884	4 478	5 349
Zobowiązania finansowe	5 892	4 967	3 275
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 892	4 967	3 275

Dane porównawcze na dzień 30 czerwca 2025 r. w zakresie klasyfikacji instrumentów finansowych uwzględniają korektę prezentacyjną opisaną w nocie 5.31 półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

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

W okresie I półrocza 2026 r. nie miała miejsce emisja, wykup lub spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

3. Informacje o dywidendzie

W okresie I półrocza 2026 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.	9	-	3 595	-	429	10	-
Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	240	-	-	4 759	-	-	30
Euro Centrum Sp. z o.o.	-	-	-	532	-	-	18
Przystań Siewierz Sp. z o.o. w likwidacji	-	-	37	-	183	3	-
Razem	249	-	3 632	5 291	612	13	48

Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Odsetki naliczone	Saldo	waluta	Data spłaty
Długoterminowe	4 603	103	4 706		
Pożyczka od Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o.	4 603	103	4 706	PLN	30.06.2028
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	4 603	103	4 706	-	-
Krótkoterminowe	500	32	532	-	-
Pożyczka od Euro Centrum Sp. z o.o.	500	32	532	PLN	31.01.2027
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	500	32	532	-	-

5. Postępowania sądowe

Na dzień bilansowy nie toczą się istotne sprawy sądowe Emitenta.

Spółka była w poprzednich okresach sprawozdawczych stroną w trzech istotnych sprawach sądowych, które zostały wytoczone przeciwko Spółce. Pozwy wpływały z Sądu Pracy, a dochodzone kwoty z poszczególnych spraw wynosiły około 730 tys. zł.

W dniu 15.12.2025 r. zawarto ugody sądowe. W związku z tym, Spółka na dzień 31.03.2026 r. i w okresie I półrocza 2026 r. ujęła w pozostałych zobowiązaniach krótkoterminowych wypłatę rekompensaty wynikającą z ugody na kwotę 450 tys. zł netto. Świadczenie ugodowe zostało wypłacone a sprawy zakończone.

6. Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2026 r. ALTA S.A. ani jej jednostki zależne nie udzieliły poręczeń kredytów lub pożyczek ani gwarancji. W związku z pożyczką otrzymaną przez ALTA S.A. Spółka korzysta natomiast z poręczenia udzielonego przez Miasteczko Siewierz Jeziorna Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł.

Lesław Moritz

Prezes Zarządu

Agnieszka Smit

Członkini Zarządu

Warszawa, 29.09.2026 r.

IV OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd ALTA S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2026 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

Prezes Zarządu

Agnieszka Smit

Członkini Zarządu

Warszawa, 29.09.2026 r.