



ALTA S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE I PÓŁROCZA 2014R.



SIERPIEŃ 2014R.

Spis treści

<b>I INFORMACJE O SPÓŁCE .....</b>	<b>3</b>
1. INWESTYCJE ALTA S.A. ....	3
2. Kapitał i struktura właścicielska .....	4
<b>II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2014R .....</b>	<b>6</b>
1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność .....	6
2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym.....	11
3 . Sezonowość i cykliczność działalności .....	13
<b>III POZOSTAŁE INFORMACJE.....</b>	<b>13</b>
1. Prognozy wyniku finansowego .....	13
2. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	13
3. Informacje o dywidendzie .....	14
4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	14
5. Postępowania sądowe .....	15
6. Poręczenia i gwarancje.....	16
<b>IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....</b>	<b>17</b>

## I INFORMACJE O SPÓŁCE

### 1. INWESTYCJE ALTA S.A.

ALTA S.A. jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 10: „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (dalej MSSF 10)

Co do zasady jednostki inwestycyjne nie konsolidują swoich jednostek zależnych, dlatego Spółka przekazuje do publicznej wiadomości swoje sprawozdanie finansowe i Zarządu z działalności w I półroczu 2014r.

ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000140076

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Zgodnie ze Statutem podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingów (PKD 74.15.Z).

Główny obszar działalności inwestycyjnej Spółki ALTA obejmuje projekty z branży deweloperskiej. Największy potencjał wśród inwestycji stanowi projekt Siewierz Jeziorna.

Wszystkie zasoby Spółki w najbliższych latach zostaną w miarę możliwości wykorzystane w realizacji tego wieloaspektowego, zdywersyfikowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Inwestycje ALTA obejmują:

Nazwa i forma prawna	Siedziba	Kapitał zakładowy zł	Zakres działalności	Udział % w kapitale zakładowym	
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	57 110 000	Spółka jest właścicielem nieruchomości na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta.	ALTA S.A.	96%
				TUP Property S.A.	4%
TUP Property S.A.	Warszawa	26 145 333	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	Poznań	1 800 000	Spółka celowa, w okresie 2013r. właściciel nieruchomości przeznaczonej na budowę centrum handlowego.	TUP Property S.A.	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. w likwidacji	Bydgoszcz	350 000	Spółka celowa powołana z miastem Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego, budowy wielofunkcyjnego obiektu rozrywkowo-handlowego.	TUP Property S.A.	50%
Forest Hill Sp. z o.o.	Warszawa	2 000 000	Spółka celowa, obecnie pełni funkcję dewelopera projektu Siewierz-Jeziorna	ALTA S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Środa Wlkp.	1 068 000	Spółka wraz z TUP Property realizowała projekt rewitalizacji obiektu fabryki, zmieniając jej przeznaczenie na mieszkaniowe.	ALTA S.A.	100%
Przystań Siewierz (d.Port Jachtowy Nieporęt) Sp. z o.o.	Siewierz	1 000 000	Spółka celowa, usługi portowe, eventy, regaty, usługi turystyczno-rekreacyjne. Zarządzanie budową miasta Siewierz-Jeziorna.	ALTA S.A.	100%

Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Kraków	526 500	Spółka zajmowała się działalnością w branży rowerowej	ALTA S.A.	46,53%
X-press Couriers Sp. z o.o.	Warszawa	5 853 900	Branża usług kurierskich	ALTA S.A.	21,96%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	Warszawa	1 019 232,6	Branża usług internetowych	ALTA S.A.	15,66%

W okresie I półroczu 2014r. nie nastąpiły zmiany w strukturze inwestycji ALTA S.A.

Po dniu bilansowym w dniu 24.07.2014r, Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, zarejestrował połączenie Spółek Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. (spółka przejmowana) i TUP Property S.A. (spółka przejmująca).

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt1 w związku z art. 516 §6 ksh tj. w drodze przejęcia przez TUP Property S.A. całego majątku Spółki Centrum Handlowe Bażanty, przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na przejmującą, bez podwyższania kapitału zakładowego TUP Property S.A.

Połączenie było wynikiem zakończenia projektu i uprzednią sprzedażą nieruchomości Spółki Centrum Handlowe Bażanty, która jako celowa zakończyła pełnienie swojej funkcji.

W dniu 30 czerwca 2014r. nastąpiła rejestracja przez KRS zmiany nazwy Spółki Port Jachtowy Nieporęt na Przystań Siewierz, zgodnie z rozpoczętą tam działalnością. Siedzibą Spółki jest Siewierz, ul. Chmielowskie 1 ( teren inwestycji Siewierz Jeziorna).

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. W okresie I półroczu 2014r. funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Robert Jacek Moritz. W związku z zakończeniem kadencji Zarządu po dniu bilansowym, Rada Nadzorcza podjęła w dniu 24 lipca 2014r. uchwałę w sprawie wyboru Zarządu nowej kadencji. Prezesem jednoosobowego Zarządu został ponownie Pan Robert Jacek Moritz.

## 2. Kapitał i struktura właścicielska

### Znaczący Akcjonariusze

*Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ na dzień przekazania raportu wraz z wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego*

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.:	7 859 224	14 134 424	51,66%	65,30%
Hlamata Holdings Limited (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Lesław i Elżbieta Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%

Robert i Małgorzata Moritz	89 516	89 516	0,59%	0,41%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 675 198	16 950 398	70,17%	78,31%

Z uwagi na istniejące Porozumienie, pomiędzy Panem Robertem Moritz, Lesławem Moritz, Elżbietą Moritz i Małgorzatą Moritz (Rodzina Moritz) w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i stosunek dominacji Elżbiety Moritz wobec Hlamata Holdings Limited – głównego udziałowca Spółki, stan posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 7 859 224 akcji.

W tym:

- Hlamata Holdings Limited – podmiot zależny od Elżbiety Moritz: 6 531 087 akcji
- Elżbieta Moritz: 445 733 akcji
- Lesław Aleksander Moritz: 792 888 akcji
- Robert Jacek Moritz: 85 800 akcji
- Małgorzata Maria Moritz: 3 716 akcji

Pan Robert Jacek Moritz – Prezes Zarządu Spółki poinformował w dniu 18.06.2014r., że Hlamata Holdings Limited i Pan Robert Jacek Moritz podjęli decyzję, iż postanowienia opcji kupna akcji wygasły i nie będą kontynuowane. Opcją zakupu objęte były wszystkie akcje ALTA S.A. należące do głównego Akcjonariusza - Spółki Hlamata Holdings Limited.

#### 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*

<i>Osoba zarządzająca/nadzorująca</i>	<i>Liczba akcji</i>
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu*	85 800
Lesław Moritz Członek Rady Nadzorczej*	792 888
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713
Michał Dorszewski** Członek Rady Nadzorczej	5 556
Andrzej Karczykowski Przewodniczący Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800

\*Porozumienie w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

Od przekazania raportu za I kwartał 2014r. do dnia przekazania raportu za I półrocze 2014r. nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta ani w strukturze własności znacznych pakietów akcji.

## Kapitał Spółki

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	30.06.2014	31.12.2013
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	1 922 233
Seria B	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345

\*Każda akcja uprzywilejowana daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu  
W spółce nie występują akcje pracownicze.

## II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2014R

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

*Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta*

*Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału*

ALTA S.A. i wynik finansowy

ALTA S.A. - spółka holdingowa, zarządza swoimi inwestycjami, majątkiem i zasobami ludzkimi. Realizuje strategię, zgodnie z którą wszystkie zasoby inwestycyjne mają służyć realizacji projektu Siewierz Jeziorna. Projekt ten polega na budowie pierwszej w Polsce dzielnicy miasta, która powstaje w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Siewierz Jeziorna to wieloaspektowe, zdywersyfikowane przedsięwzięcie, które zgodnie z przeprowadzoną analizą ekonomiczną umożliwi osiąganie zysków, biorąc pod uwagę długi horyzont inwestycyjny realizacji projektu. Pozostałe inwestycje Spółki ALTA znajdujące się w różnej fazie rozwoju zgodnie z przyjętą strategią mają podlegać stopniowej dezinvestycji.

*Wynik finansowy*

Wynik ALTA S.A. stanowi odzwierciedlenie wyceny do wartości godziwych akcji i udziałów podmiotów, które stanowią inwestycje Spółki. Zarząd dokonuje wyceny zgodnie z polityką rachunkowości w sposób ciągły, konsekwentnie w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2014r. Zarząd dokonał analizy i weryfikacji wycen akcji i udziałów sporządzonych na dzień 31.12.2013r. oraz aktualizacji uwzględnionych na dzień bilansowy 31 marca 2014r.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2014r. ALTA S.A. wykazała stratę netto w kwocie 8 490 tys. zł, która wynika głównie z przeszacowania wartości spółek TUP Property S.A. o kwotę 6 368 tys. zł oraz Forest Hill o kwotę 2 147 tys. zł – obydwie wyceniane do wartości kapitałów netto.

Spółka TUP Property dokonała wyceny portfela nieruchomości, która została odniesiona na wynik finansowy Spółki. Wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych (strata) wyniósł 6 447 tys. zł. Spółka Forest Hill wykazała obniżenie kapitału własnego jako efekt wypłaty dywidendy oraz

wykazanej straty za I półrocze 2014r. z tytułu ponoszonych kosztów, które w obecnym etapie realizowanych zadań nie są rekompensowane przychodami.

Szczegółowy opis zastosowanych metod wyceny oraz wartości zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2014r.

#### Informacje dotyczące podmiotów – inwestycji ALTA S.A.

##### ❖ Chmielowskie Sp. z o.o. – projekt Siewierz Jeziorna

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000295428 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 57 110 000 zł i dzieli się na 1 142 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Właściciel nieruchomości Siewierz Jeziorna. Podmiot odpowiedzialny w realizacji projektu za przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów. W szczególności do działań Spółki należy projektowanie i niwelacja terenu, ułożenie sieci, wykonanie dróg i chodników, wydzielenie działek, zapewnienie mediów. Gotowe i uzbrojone działki Spółka sprzedaje deweloperom (obecnie w projekcie rolę dewelopera pełni Forest Hill), którzy mogą zbudować na nich domy zgodnie z Miejskowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, kodem architektonicznym i koncepcją urbanistyczną, a następnie przeprowadzą sprzedaż przyszłym mieszkańcom.

Siewierz Jeziorna główne i potencjalnie najbardziej zyskowne przedsięwzięcie inwestycyjne.

Stanowi perspektywiczny, wieloaspektowy projekt z sektora deweloperskiego. 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 szansę osiągnięcia wysokich zysków z uwzględnieniem wznowienia polityki dywidendowej Spółki ALTA.

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. W przyszłej dzielnicy Siewierz Jeziorna, może zamieszkać 10 tys. osób.

Powierzchnia nieruchomości pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynku użyteczności publicznej, drogi wewnętrzne, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólne wynosi 116,96 ha.

Nieruchomość Spółki podzielona jest na części realizacji (dzielnice) nazwane odpowiednio: Centrum, Na wzgórzu, Zalew i Chmielowskie.

Miejskowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęte są 43,44 ha nieruchomości, które stanowi Centrum.

Nieruchomość Spółki została nabyta w 2008r., na przestrzeni lat od zakupu przeprowadzono szereg działań wynikiem których były istotne wydarzenia tj.: uchwalenie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla znacznej części inwestycji, a także uchwalenie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla całości terenu. Przeprowadzono prace projektowe obejmujące poszczególne typy zabudowy miejskiej, infrastrukturę oraz drogi i przestrzenie publiczne.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 31.10.2013r. na wartość 112 309 tys. zł, w tym:

Wartość objęta MPZP wynosi 77 800 tys. zł

Wartość części inwestycyjnej wynosi 34 509 tys. zł

Szczegółowe informacje dotyczące metody wyceny zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2014r. na str. 26

W I półroczu 2014r. Spółka Chmielowskie w zakresie pełnionych zadań w projekcie Siewierz Jeziorna przeprowadziła następujące prace:

- Zlecono pracowni architektonicznej wykonanie projektu koncepcyjnego, budowlanego i wykonawczego zagospodarowania terenu, jego uzbrojenia i rozwiązań instalacyjnych oraz na uzyskanie zezwoleń koniecznych do rozpoczęcia budowy. Zakres projektu obejmuje kwartał 2 oraz fragmenty kwartałów 3 i 4 a wynik prac został zaakceptowany przez Spółkę. W sumie przedmiotowy teren jest przeznaczony pod około 300 jednostek mieszkaniowych w zróżnicowanej zabudowie.
- Wydzielono działki pod ujęcie wody i przepompownię kanalizacji
- Podpisano umowy na wykonanie sieci światłowodowej, fundamentów oświetlenie zewnętrzne oraz podłączenie budynków do sieci energetycznej dla 2 i 3 kwartału
- Podpisano umowę na wykonanie kanalizacji deszczowej na drodze łączącej kwartały 2 i 4.

Spółka dokonuje w miarę postępu realizacji projektu sprzedaży gotowych działek budowlanych wraz z projektem Spółce Forest Hill – deweloperowi projektu. Spółka Chmielowskie sprzedała Spółce Forest Hill 18 działek budowlanych w tym 17 pod budowę domów jednorodzinnych oraz 1 działkę pod budowę kamienicy wielorodzinnej. Przychody wykazane z tego tytułu w okresie I półrocza 2014r. wyniosły 2 314 tys. zł.

#### ❖ Forest Hill Sp. z o.o. - deweloper projektu Siewierz Jeziorna

Podmiot z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, ul. Konotopska 4.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000 zł i dzieli się na 20 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Forest Hill na 18 działkach położonych w ... (nieruchomości Siewierz Jeziorna), kończy budowę pierwszych domów: kamienicy wielorodzinnej, domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej.

Działki budowlane wraz z projektem, na których prowadzona jest budowa Spółka Forest Hill nabyła od Spółki Chmielowskie (umowy zawierane były na przestrzeni IV kw. 2013r. i I kw. 2014r. przeniesienie prawa własności). Forest Hill w miarę rozwoju procesów budowy będzie nabywała od Chmielowskie kolejne działki budowlane, zgodnie z przyjętym planem i harmonogramem zagospodarowania poszczególnych części inwestycji.

Transakcje zawarte między podmiotami mają charakter rynkowy, oparte są o wyceny i kalkulacje.

Sprzedaż domów i mieszkań rozpoczęto 31 maja 2014r.

Do dnia 21 sierpnia zawarto 2 umowy deweloperskie, 1 umowę rezerwacyjną i jedną umowę przedwstępną obejmujące łącznie 26 mieszkań, 2 lokale handlowe i 3 domy.

W dniu 14 marca 2014r. Spółka Forest Hill zawarła z Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Spółka komandytowo-akcyjna umowę przenoszącą własność nieruchomości Spółki położonej w Katowicach na nabywcę. Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży obejmowała powierzchnię 2,2417 ha z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (domy wielorodzinne). Wartość transakcji wyniosła 6,000,000 zł.



❖ TUP Property S.A. – portfel nieruchomości na wynajem, przyszły operator powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych w inwestycji Siewierz Jeziorna

Podmiot z siedzibą w Warszawie, ul. Zielna 37.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS.

Działalność TUP Property S.A. prowadzona jest w następujących zakresach:

- realizacja projektów inwestycyjnych – firma zapewnia bezpośrednie kierownictwo projektu przyjętego do realizacji, koordynuje działania menadżerskie w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego oraz zapewnia finansowania projektu inwestycyjnego;
- zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości – firma określa i realizuje strategię zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład portfela (plan rozwoju nieruchomości, plan zarządzania, budżet organizacyjny nieruchomości);
- rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 26 145 333 zł i dzieli się na 26 145 333 akcji po 1 zł każda.

W spółce skupiony jest portfel nieruchomości wynajętych oraz pozostałe nieruchomości niezabudowane. Wynajęte nieruchomości stanowiły inwestycję pasywną zabezpieczenia kapitału przed utratą wartości w okresie kryzysu ekonomicznego.

ALTA S.A. po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej oraz uwzględnieniu realizacji głównego projektu Siewierz Jeziorna, podjął decyzję, że nieruchomości Spółki będą podlegały procesowi dezinwestycji. Decyzja ta została zatwierdzona przez Akcjonariuszy podczas Walnego Zgromadzenia w 2013r. (uchwała o przyjęciu strategii)

W okresie I półroczu 2014r. Spółka kontynuowała zadania związane z zarządzaniem portfelem nieruchomości komercyjnych i prowadziła aktywną sprzedaż mieszkań w inwestycji Popularna 38.

To kameralny budynek mieszkalny (15 mieszkań) położony w Warszawskiej dzielnicy Włochy. Do sprzedaży pozostały 2 mieszkania, budynek ma pozwolenia na użytkowanie.

Spółka zawarła przedwstępna umowę kupna 26 mieszkań i 2 lokali komercyjnych od Forest Hill z przeznaczeniem na wynajem. Do dnia 21 sierpnia podpisano 10 umów rezerwacyjnych.

Podmioty, w których udziały ma TUP Property S.A.:

- Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.

Siedzibą Spółki jest Poznań, ul. Wojskowa 4. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000299540 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 800 000 zł i dzieli się na 3 600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka była właścicielem nieruchomości o powierzchni 1,1357 ha w Katowicach, przeznaczonej pod budowę małego centrum handlowego. Nieruchomość została objęta transakcją sprzedaży, a przeniesienie własności na nabywcę (Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Spółka komandytowo-akcyjna), nastąpiło w dniu 14 marca 2014r. Wartość sprzedaży wyniosła 3,000,000 zł. Po dniu bilansowy, tj 24 lipca 2014r. nastąpiło połączenie Spółek TUP Property S.A.(spółka przejmująca) i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.

- Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. w likwidacji

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 350 000 zł i dzieli się na 350 udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy udział.

Spółka w procesie likwidacji na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 11.12.2013r. o rozwiązaniu Spółki. Uchwała weszła w życie z dniem 31.12.2013r.

W księgach rachunkowych TUP Property S.A. wartość Spółki Kino-Centrum Fordon wynosi zero złotych, rozwiązanie Spółki nie wpływa na wynik finansowy TUP Property S.A. i ALTA za I półrocze 2014r.

❖ **Przystań Siewierz Sp. z o.o. (d. Port Jachtowy Nieporęt) – zarządzanie dzielnicą Siewierz Jeziorna i placem budowy oraz usługi rekreacyjne**

Podmiot z siedzibą w Nieporęcie. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 300 000 zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 300 zł każdy.

Spółka rozpoczęła prace zarządcze związane z placem budowy Siewierz Jeziorna. Docelowo do zadań spółki będzie należało także zarządzanie dzielnicą Siewierza Jeziornej. Z końcem kwartału 2014r. Spółka zakończyła przygotowanie zaplecza budowy tak, aby prace prowadzone były poza terenem już zabudowanym, użytkowanym przez przyszłych mieszkańców. Dzięki temu niedogodności związane z budową są redukowane w znaczącym stopniu.

Z uwagi na doświadczenie w świadczeniu usług rekreacyjnych, Spółka zajmuje się zagospodarowaniem terenu położonego przy Zalewie Przeczycko - Siewierskim (także teren inwestycji Siewierz Jeziorna). Wraz z końcem czerwca Spółka uruchomiła przystań, prowadzone są półkolonie żeglarskie dla dzieci z Gminy.

❖ **Roda Sp. z o.o. w likwidacji**

Podmiot z siedzibą w Środzie Wielkopolskiej, ul. Mała Klasztorna 3.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000019611 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XXI Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1 068 000 zł i dzieli się na 10 680 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

W poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka wraz z TUP Property S.A. prowadziła projekt rewitalizacji obiektu fabryki w Środzie Wlkp. (w której prowadzona była działalność produkcyjna Spółki) i zmiany jej przeznaczenia na cele mieszkaniowe lokalnej społeczności.

Spółka TUP Property (inwestor) otrzymała 13.06.2014r. pozwolenie na budowę. Nieruchomość wraz z projektem jest gotowa do sprzedaży.

W związku z powyższym przewidywane jest zakończenie procesu likwidacji Spółki Roda.

❖ **X-press Couriers Sp. z o.o.**

Siedzibą spółki jest Warszawa, Al. Jana Pawła II 25. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000049299 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał zakładowy Spółki X-Press Couriers wynosi 5 853 900 zł i dzieli się na 58 539 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Spółka świadczy usługi kurierskie o zasięgu lokalnym w największych aglomeracjach miejskich

❖ **Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.**

Podmiot z siedzibą w Warszawie, ul. Odrowąża 13.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000063315 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS.

Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI) jest niezależnym operatorem telekomunikacyjnym. Świadczy usługi transmisji danych oraz szerokopasmowego dostępu do Internetu w oparciu o własną, hybrydową sieć teleinformatyczną. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe oraz duże przedsiębiorstwa.

❖ **Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej**

Podmiot z siedzibą Krakowie, ul. Pędzichów 6. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000282452 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS.

Spółka zajmowała się projektowaniem, produkcją i dystrybucją ram rowerowych do sportów grawitacyjnych.

Trwa procedura likwidacyjna Spółki.

W księgach rachunkowych ALTA S.A. utworzone są rezerwy na posiadane aktywa Spółki Duncon Bikes.

Czynniki mające wpływ na działalność kluczowych inwestycji Spółki ALTA

- utrzymanie odpowiedniego tempa prac związanych z projektowaniem i uzbrajaniem terenów inwestycji w Siewierzu
- prowadzenie efektywnej akcji sprzedażowej przez Forest Hill, która zapewni Spółce realizację przyjętych planów rozwoju inwestycji i napływu nowych mieszkańców
- skuteczna akcja informacyjna na temat realizowanej inwestycji – zrównoważonego rozwoju i nowego urbanizmu
- zainteresowanie projektem jak największej liczby osób
- zapewnienie finansowania podejmowanych przedsięwzięć
- efektywne zarządzanie posiadaniem majątkiem do momentu dezinvestycji
- wyjście z inwestycji i sprzedaż projektów zgodnie z założeniami przyjętymi w Strategii
- sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
- wzrost lub spadek wartości posiadanych nieruchomości

## 2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym

*Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego oraz informacja o zarządzaniu ryzykiem finansowym*

Poniżej zaprezentowano główne rodzaje ryzyka i niepewności, które wpływają na ALTA i prowadzone inwestycje Zarząd dokłada wszelkich starań aby niwelować możliwości wystąpienia któregoś z niżej wymienionych czynników ryzyka.

Rodzaj Ryzyka	Opis zagrożenia	Zapobieganie i poziom ryzyka
Realizacji inwestycji Siewierz-Jeziorna	Ryzyko dotyczy realizacji sprzedaży i kontynuacji rozpoczętych prac budowlanych. Wiąże się z tempem procesu budowy i zagospodarowania kolejnych etapów inwestycji. Dotyczy niepewności rynku do zainteresowania projektem ostatecznych odbiorców w tempie założonym przez Spółkę.	Spółki prowadzą działania informacyjne skierowane do inwestorów, kontrahentów budowy i finalnych odbiorców. Jest to projekt innowacyjny, w którym proponuje się nie tylko kupno mieszkania/domu ale przede wszystkim dokładnie zaprojektowaną przestrzeń do życia. Poziom ryzyka należy określić jako wysokie.
Wyceny inwestycji Siewierz-Jeziorna	Ryzyko wyceny dotyczy ewentualnych wahań w wartościach, zmianie podejścia, lub istotnych zmian na rynku nieruchomości. W związku z innowacyjnością projektu oraz jego skalą nie ma możliwości stosowania wyceny metodą porównawczą.	Spółka korzysta z wiedzy i doświadczeń firm, które z powodzeniem zrealizowały podobne projekty na całym świecie. Wycena nieruchomości sporządzana jest przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

		Projekt realizowany jest zgodnie z przyjętymi założeniami. Ryzyko określane jako znikome.
Ryzyko konkurencji projektu Siewierz-Jeziorna	Na rynku górnośląskim działa wiele firm deweloperskich, oferujących nieruchomości w regionie.	Z uwagi na innowacyjny charakter projektu, na rynku śląskim nie ma w ofercie produktów analogicznych do oferowanych w inwestycji Siewierz Jeziorna. Ryzyko umiarkowane.
Ryzyko jakościowe i współpracy w realizacji projektu	Jednym z kryteriów wyboru wykonawców było kryterium jakościowe, celem zapewnienia solidnego wykonania prac. W związku z powyższym ryzyko jakościowe określono na niskim poziomie. Spółka jest otwarta na współpracę deweloperów, którzy zbudują domy zgodnie z przyjętymi założeniami i kodem architektonicznym. Celem minimalizacji ryzyka Spółka Forest Hill pełni rolę dewelopera projektu Siewierz.	Znikome ryzyko. Spółka bierze udział i koordynuje prace we wszystkich etapach realizacji inwestycji.
Ryzyko kredytowe i wahań kursowych w wycenie nieruchomości TUP Property	Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 30.06.2014 r. 78,49% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś 50,57% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych sfinansowana jest kredytami walutowymi. Analiza wrażliwości wskazuje, że w przypadku spadku kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości obniżyłaby się o kwotę 4 781 tys. zł a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 2 960 tys. zł, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 1 821 tys. PLN. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 1 821 tys. zł.	Wahania kursów walut zabezpieczone są transakcjami IRS oraz pobieraniem czynszów z tytułu najmu nieruchomości w walucie kredytu tj. euro Wpływ wahan kursu euro znajduje odzwierciedlenie w wycenie nieruchomości oraz wyniku finansowym ALTA S.A. w znaczący sposób. Stopień ryzyka: wysokie
Ryzyko związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości TUP Property	Spółka (a pośrednio najemcy) wnoszą opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Stawki wpłacanych kwot ustanawiane są przez władze miejskie. Ryzyko dotyczy także kwot związanych z przekształcaniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności, które także zależne są od jednostek terytorialnych.	Spółka dąży do przekształcenia prawa posiadanych nieruchomości, w prawo własności (zamiast wieczystego użytkowania) Działania te pozytywnie wpływają na portfel nieruchomości w kontekście jego konkurencyjności i możliwości ich sprzedaży Ryzyko określone jako niskie.
Ryzyko płynności	Dotyczy spółek ALTA, TUP Property i Chmielowskie i utrzymania płynności, terminowego regulowania zobowiązań i kontynuacji inwestycji. W przypadku braku najemców nieruchomości TUP Property lub nierealizowania strategii dezinwestycji istnienie zagrożenie regulowania zobowiązań bankowych oraz kontraktów budowlanych na realizację przedsięwzięcia Siewierz-Jeziorna. Ryzyko dotyczy gwarancji i poręczeń kredytów zaciągniętych przez TUP Property, które stanowią dla ALTA S.A. zobowiązanie warunkowe.	Spółka terminowo obsługuje zobowiązania wynikające z umów kredytowych. Ryzyko płynności jest minimalizowane, jednak jego poziom jest istotny.
Ryzyko związane z wypowiedzeniem umów kredytowych	W przypadku niedotrzymania kowenantów określonych w umowach kredytowych TUP Property może nastąpić wypowiedzenie umowy lub niekorzystne zastrzeżenie jej warunków.	Spółka TUP Property na bieżąco monitoruje sytuacje przysyłając kredytodawcom informacje finansowe. Jednocześnie Spółka prowadzi działania monitorujące wystąpienie ryzyka. Ryzyko określone jako istotne w przypadku ograniczenia wpływów z umów najmu w przypadku wypowiedzenia

		umowy najmu.
Ryzyko kontynuacji działalności	Ryzyko dotyczy Spółek ALTA, TUP Property Chmielowskie w przypadku zrealizowania się powyższego ryzyka: wypowiedzenia umów kredytowych, braku płynności, lub konieczności zrealizowania płatności gwarancji i poręczeń.	ALTA jako podmiot inwestycyjny prowadzi analizy występujących grup ryzyka. Zmierza do ich ograniczenia i na bieżąco zarządza polityką finansową. Zadłużenie poszczególnych Spółek nie jest znaczące a majątek pozwala na zaspokojenie wszystkich zobowiązań. Ryzyko określono na poziomie: umiarkowanym.
Ryzyka związane z otoczeniem rynkowym	Czynniki niezależne od działalności Spółki ALTA do których należą: sytuacja na rynkach światowych oraz klimat inwestycyjny na rynku nieruchomości. Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce związana z siłą nabywczą nowych nieruchomości i podejmowania inwestycji, poziom stóp procentowych, kursów walut oraz polityka kredytowa banków.	Spółka może czynić działania przystosowawcze, weryfikować plany. Czynniki te mogą mieć wpływ na wycenę projektów i nieruchomości, tempo realizacji dezinvestycji, tempo realizacji projektu Siewierz Jeziorna. Ryzyko to oceniane jest na poziomie znikomym.
Ryzyko podatkowe renty planistycznej	Ryzyko dotyczy spółek posiadających nieruchomości, które zostały przekształcone w związku z realizacją poszczególnych projektów (TUP Property, Forest Hill, Chmielowskie), związane jest z potencjalnym kosztem podatkowym z tytułu renty planistycznej.	Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jest bliskie zeru. W związku z tym nie występuje konieczność zawiązania rezerw.

### 3 . Sezonowość i cykliczność działalności

Działalność Emitenta oraz wielkość przychodów generowanych przez Emitenta nie podlegała wahaniom sezonowym. Także realizowane przez ALTA S.A. projekty inwestycyjne nie podlegają wahaniom sezonowym (jedynym podmiotem z sezonowym charakterem działalności jest Przystań Siewierz, jednak z uwagi na skalę działalności, nie ma wpływu na działalność Emitenta i jego pozostałych inwestycji).

## III POZOSTAŁE INFORMACJE

### 1. Prognozy wyniku finansowego

*Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników finansowych na dany rok, świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych*

Spółka nie publikowała prognozy wyniku finansowego.

### 2. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie I półrocza 2014r. jak i poprzednich okresach ALTA S.A. nie emitowała nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup.

ALTA S.A. realizuje Program Motywacyjny III.

W dniu 26 czerwca 2013r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie założeń Programu Motywacyjnego III na lata 2014-2016. Celem programu jest podtrzymanie istnienia w Spółce mechanizmu motywacyjnego dla osób odpowiedzialnych za zarządzanie oraz rozwój – członków zarządu oraz kadry kierowniczej. Osoby uczestniczące w Programie Motywacyjnym III będą uprawnione do nabywania warrantów subskrypcyjnych w III transzach (po jednej w każdym roku obrotowym trwania programu). W związku z tym Spółka wyemituje w trzech transzach do 300 000 warrantów subskrypcyjnych serii C., które będą uprawniać do objęcia akcji na okaziciela serii H Spółki o wartości nominalnej 1 zł każda po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki w dniu zawarcia Umowy uczestnictwa. Wykonanie praw z warrantów będzie następować odpowiednio dla każdej transzy do dnia 31.12.2020r., 31.12.2021r i 31.12.2022r.

### 3. Informacje o dywidendzie

*Wyplacone dywidendy łącznie lub w przeliczeniu na jedną akcję w podziale na akcje zwykłe i pozostałe akcje*

W okresie I półrocza 2014r. nie miała miejsca wypłata lub deklaracja wypłaty dywidendy.

### 4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

*Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta, wraz z przedstawieniem:*

- a) Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja*
- b) Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji*
- c) Informacji o przedmiocie transakcji*
- d) Istotnych warunkach transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów*
- e) Innych informacji dotyczących transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta*
- f) Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązаныmi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta -przy czym, jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w kwartalnym skróconym sprawozdaniu finansowym, obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji.*

Transakcje z podmiotami powiązаныmi wynikają z charakteru prowadzonej działalności lub służą sprawnego funkcjonowaniu i realizacji projektów inwestycyjnych Spółki

Transakcje dokonane pomiędzy podmiotami powiązаныmi dotyczyły w I półroczu 2014r.:

- Umów pożyczek zawartych pomiędzy podmiotami celem realizacji poszczególnych projektów
- Umów o współpracę, zawieranych pomiędzy podmiotami, w zakresie realizacji poszczególnych projektów
- Zawarcia umów dotyczących zakupu działek budowlanych

Chmielowskie Sp. z o.o. jako właściciel nieruchomości, sprzedała Spółce Forest Hill 18 działek budowlanych w pełni uzbrojonych wraz z projektem. Na ww. działkach budowlanych powstała kamienica wielorodzinna oraz pierwsze budynki jednorodzinne. W przyszłych okresach sprawozdawczych sprzedaż działek będzie kontynuowana w miarę realizacji projektu.

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązаныmi mają charakter rynkowy, opierają się na warunkach typowych przyjętych przez rynek.

Transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi, także osobowo zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2014r.

## 5. Postępowania sądowe

*Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, z uwzględnieniem informacji w zakresie:*

- a) Postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska Emitenta;*
- b) Dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem Emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności – ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania*

Przeciwko ALTA S.A. nie są prowadzone sprawy sądowe i egzekucje.

Istotną kwestią stanowi sprawa dotycząca czynności celem odzyskania należności od Spółki Modena Park.

### *Wierzytelność Modena Park*

Wierzytelność, którą stanowi druga część ceny za nieruchomości objętą projektem Modena Park powiększona o odsetki, na dzień złożenia pozwu tj. 30 maja 2012r. wyniosła 31 899 tys. zł i jest w całości objęta odpisem aktualizującym.

#### → Zabezpieczenia należności „Modena Park”

1. Postanowienie Sądu o nadaniu klauzuli wykonalności na art. 5 aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2010r., co do obowiązku zapłaty Spółce ALTA kwoty 31 mln zł, tytułem płatności Należności powiększonej o odsetki. Modena Park poddała się egzekucji płatności Należności w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 31 mln zł. Akt notarialny z dnia 24 czerwca 2010r. stanowił porozumienie co do warunków spłaty należności, uznania długu i oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
2. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 31 mln zł na sprzedanych nieruchomościach, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Kredytodawcy Dłużniczki.
3. The Letter of Comfort – dokument z dnia 13.11.2007r. gwarantujący, że Grupa Kapitałowa Meydan Group (właściciel spółek należących do Rodziny Meydan) wywiąże się z obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Modena Park, podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentowania Meydan Group.

W celu egzekucji zapłaty wierzytelności przez Modena Park S.A. Zarząd ALTA S.A. działa w dwóch kierunkach:

#### → Pozew przeciwko zarządowi Modena Park Sp. z o.o. z art. 299 KSH:

W dniu 30 maja 2012r. ALTA S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy, pozew przeciwko Panu Yanivowi Meydan – Prezesowi Zarządu Modena Park Sp. z o.o. (Dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group) na podstawie art. 299 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Pozew obejmuje kwotę 100 tys. zł a w późniejszym terminie może zostać rozszerzony. Zgodnie z ww. artykułem jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu odpowiadają solidarnie za jej zobowiązania.

Sąd przychylił się do wniosku ALTA S.A. co do powołania biegłego w zakresie przeprowadzenia dowodu z opinii z dziedziny rachunkowości na okoliczność, czy i kiedy zaktualizowały się w stosunku do Modena Park przesłanki ogłoszenia upadłości (zobowiązania dłużnika przekroczyły jego majątek).

Pierwsza rozprawa miała miejsce w dniu 15 listopada 2013 roku. Po otrzymaniu opinii biegłego, Sąd zobowiązał biegłego do uzupełnienia opinii w terminie do końca sierpnia 2014r. Kolejny termin

rozprawy zostanie wyznaczony po uzupełnieniu opinii przez biegłego, prawdopodobnie późną jesienią 2014r.

→ Egzekucja z nieruchomości

Zarząd ALTA S.A. otrzymał w dniu 10 września 2012r. od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości gruntowych należących do Spółki Dłużniczki Modena Park Sp. z o.o. objętych projektem Modena Park wraz z wezwaniem do zapłaty należności bankowej. Egzekucja została wszczęta na podstawie art. 805 KPC i 923 KPC z wniosku wierzyciela: Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank-Kredytodawca). Bank –Kredytodawca Dłużniczki wpisany jest na pierwszym miejscu hipoteki nieruchomości tytułem zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu.

Wniosek dotyczący rozszerzenia egzekucji komorniczej

W dniu 8 kwietnia 2013r. Zarząd ALTA S.A. wniósł do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym wniosek o rozszerzenie egzekucji komorniczej z wcześniej prowadzonej i obejmującej kwotę 1mln zł do kwoty 31mln zł i skierował ją do składników majątku Dłużnika tj. Modena Park Sp. z o.o.

Majątek Dłużnika stanowi nieruchomość położona w Poznaniu, która była przedmiotem umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Wierzycielem i Dłużnikiem 30 kwietnia 2008r. Jednym z zabezpieczeń płatności wierzycielności ALTA S.A. jest hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 31 mln zł ustanowiona na ww. nieruchomości, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. (Bank-kredytodawca Dłużnika). Z ww. nieruchomości prowadzona jest egzekucja komornicza, wszczęta na wniosek Banku Polska Kasa Opieki S.A.

Do przedłożonej przez biegłego wyceny nieruchomości szacującego jej wartość na kwotę 42 283 200zł ALTA S.A. oraz Modena Park wniosły sprzeciw.

Pełnomocnik ALTA S.A. zwrócił się do właściciela nieruchomości – Modena Park Sp. z o.o. o wydzielanie każdej działki objętej egzekucją do odrębnej księgi wieczystej, dzięki czemu każda działka mogłaby stanowić odrębny przedmiot egzekucji komorniczej, a ofertą komornika zainteresowana być mogła potencjalnie większa grupa odbiorców, przez co łączna kwota ze sprzedaży działek mogłaby być wyższa. Zarząd Modena Park do chwili obecnej nie podjął kroków zmierzających w tym kierunku. Zarząd ALTA S.A. kontaktował się z komornikiem prowadzącym egzekucję, w celu wypracowania powyższej opcji. Właściciel nieruchomości do chwili obecnej nie złożył wniosku o wydzielanie działek.

Nie wystąpiły czynniki powodujące dokonanie istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

## 6. Poręczenia i gwarancje

*Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji- łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, z określeniem:*

- a) Nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje
- b) Łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana
- c) Okresu na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje
- d) Warunków finansowych, na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje, z określeniem wynagrodzenia Emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji
- e) Charakteru powiązań istniejących pomiędzy Emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki

W okresie I półroczu 2014r. nie miały miejsca zmiany w kwotach i strukturze gwarancji.

Stan poręczeń na dzień bilansowy jest następujący:



#### Wysokość poręczeń udzielonych Spółce TUP Property przez ALTA S.A.

- poręczenie nieodnawialnego długoterminowego kredytu udzielonego Spółce przez DZ Bank AG
  - Wysokość poręczenia: do 17 463 tys. eur
  - Termin: do 24 czerwca 2023r.
- poręczenie kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A.
  - Wysokość poręczenia: 10 209 tys. eur
  - Termin: do 31 grudnia 2017r.

Zwyczajowym zabezpieczeniem kredytów, które Spółka TUP Property zaciągnęła w latach ubiegłych celem refinansowania zakupu portfela nieruchomości pracujących, są hipoteki ustanowione na rzecz Kredytodawców, odpowiednio:

- Lokalizacje nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka łączna umowna w kwocie 6 806 tys., eur, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 1 400 tys. eur, i hipoteka umowna łączna w kwocie 150 tys. euro, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A.:
  - Będzin, Gdańsk, Nowy Sącz, Ostrzeszów, Syców, Warszawa-ul. Belgradzka, Zabrze, Katowice
  - Bażantów (nieruchomość wynajmowalna).
- Lokalizacje nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 11 600 tys. eur, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 2 000 tys. eur, na rzecz DZ Bank AG S.A.
  - Głuchowo, Ożarów, Tychy, Pruszków

#### Poręczenie udzielone Spółce Forest Hill przez Chmielowskie Sp. z o.o.

- Poręczenie udzielone Spółce Forest Hill przez Spółkę Chmielowskie, na mocy zawartej w dniu 26.11.2013 umowy poręczenia.  
Poręczenie obejmuje płatności tytułem zawartej przez Forest Hill Sp. z o.o. umowy wykonania robót budowlanych na terenie działek należących do Forest Hill w obrębie inwestycji Siewierz Jeziorna. Kwota poręczenia tytułem przyszłych zobowiązań Spółki Forest Hill wynosi do 4 700 tys. zł. Celem zabezpieczenia zobowiązań Spółki Forest Hill, Poręczyciel poddał się egzekucji do kwoty 4 700 tys. zł stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 kpc

Tytułem zawartej umowy poręczenia Forest Hill zobowiązał się do zapłaty na rzecz Poręczyciela jednorazowej prowizji oraz wnoszenia opłat kwartalnych w wysokości 0,35% kwoty udzielonej gwarancji.

Po dniu bilansowym, 11.07.2014r. ALTA S.A. udzieliła poręczenia Spółce Forest Hill, tytułem płatności za roboty budowlane. Wysokość poręczenia wynosi 3 053 tys. zł.

Jednorazowa płatność z tytułu udzielenia poręczenia wynosi 15,2 tys. zł. Forest Hill zapłaci także kwartalnie kwotę stanowiącą równowartość 0,35% kwoty gwarancji.

W ocenie Zarządu nie występuje znaczące ryzyko, związane z realizacją zobowiązań kredytowych poszczególnych Spółek. W związku z tym nie utworzono rezerw na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami.

## IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

### Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego

Prezes Zarządu ALTA S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2014r. 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. i jej Inwestycji oraz jej wynik finansowy,

oraz że sprawozdanie z działalności ALTA S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji ALTA S.A. i jej Inwestycji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

#### Oświadczenie dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu ALTA S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2014r., został wybrany zgodnie przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący przeglądu tego sprawozdania, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu

Warszawa, 21.08.2014r.