



**ALTA S.A.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2014r.**



MARZEC 2015R.

## **Szanowni Akcjonariusze,**

*Rok temu w liście pisałem:*

*„31 maja 2014 rozpoczynamy sprzedaż domów i mieszkań w pierwszych kwartałach Siewierz Jeziorna. Za rok od dzisiaj zarząd ALTA S.A. będzie informował już nie tylko o pracach nad projektem, ale o wynikach sprzedaży.”*

*Mam przyjemność przekazać, że wg stanu na dzień raportu z ogólnej liczby 43 domów, mieszkań i lokali będących w trakcie budowy, 20 jest objętych umowami najmu, rezerwacyjnymi i deweloperskimi.*

*Jest to dobry wynik, jednak dla osiągnięcia zakładanych wskaźników rentowności musimy zaangażować inne, nie powiązane z ALTA firmy deweloperskie.*

*Podpisana ostatnio umowa sprzedaży działek z ogólnopolskim deweloperem, o której informowałem w raporcie bieżącym, jest pozytywnym sygnałem. Ważną częścią tej umowy jest uzgodnienie warunków sprzedaży kolejnych działek budowlanych.*

*Rozmawiamy z innymi deweloperami, co pozwala na planowanie dalszych prac.*

*W zakresie nieruchomości komercyjnych proces dezinvestycji posuwa się zbyt wolno. Jednocześnie zauważam presję na ceny, w szczególności na stawki czynszów.*

*Odbija się to w wycenach naszych aktywów, które w raportowanym okresie zostały znacząco przecenione.*

*Największym, krótkoterminowym wyzwaniem dla mnie pozostaje płynność i refinansowanie kredytów w spółce TUP Property. Będę temu poświęcał dużo uwagi.*

*Natomiast jestem optymistyczny, jeżeli chodzi o średnio- i długo- terminowe perspektywy dla ALTA SA.*

*Powtórzę, że ALTA dążąc do zaspokojenia jednej z podstawowych potrzeb konsumentów, czyli dobrego mieszkania, stanowi atrakcyjną inwestycję dla naszych Akcjonariuszy. Co więcej, jest to segment rynku gdzie konkurencja jest wciąż stosunkowo niewielka.*

*Zapraszam wszystkich Akcjonariuszy do odwiedzania Siewierza Jeziornej – warto zobaczyć co tam powstaje.*

*z szacunkiem,*

*Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu ALTA S.A.*

## Spis treści

|  |    |
|--|----|
| I Podstawowe informacje o Spółce .....   | 4  |
| 1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje .....  | 4  |
| II Informacje o działalności prowadzonej w 2014r.....  | 6  |
| 2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania .....  | 6  |
| 2.2. Rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy i segmenty działalności.....                  | 8  |
| 2.3. Kredyty i pożyczki.....   | 9  |
| 2.4. Gwarancje i poręczenia.....   | 9  |
| 2.5. Emisja papierów wartościowych i wypłata dywidendy i nabycie akcji własnych .....                  | 10 |
| 2.6. Pozostałe istotne wydarzenia .....  | 10 |
| III Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Spółki oraz osiągnięty wynik finansowy.....              | 14 |
| 3.1. Wynik finansowy Spółki .....  | 14 |
| 3.2. Sytuacja majątkowa .....  | 15 |
| 3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki .....  | 16 |
| 3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....  | 17 |
| 3.5. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji .....   | 17 |
| 3.6. Czynniki ryzyka .....   | 17 |
| 3.7. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym<br>21 |    |
| 3.8. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym .                 | 21 |
| 3.9. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka.....   | 21 |
| IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór .....   | 21 |
| 4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie .....   | 22 |
| 4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących.....  | 22 |
| 4.3. Znaczący Akcjonariusze.....   | 23 |
| 4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....                                | 23 |
| V Ład korporacyjny .....   | 24 |
| VI Oświadczenia zarządu .....  | 27 |

## I Podstawowe informacje o Spółce

### 1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje

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

Zgodnie z zapisami MSSF 10, który wszedł w życie dnia 1 stycznia 2014r., Zarząd jednostki dokonał kwalifikacji ALTA S.A. jako jednostki inwestycyjnej, a udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych odpowiednio jako inwestycje. W efekcie podjętych decyzji Spółka ALTA S.A. nie sporządza począwszy od dnia 30.06.2014r. skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Co do zasady jednostki inwestycyjne nie konsolidują swoich jednostek zależnych, dlatego Spółka przekazuje do publicznej wiadomości swoje sprawozdanie finansowe i Zarządu z działalności w 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 na dzień przekazania raportu:

| 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. Do zadań Spółki należy przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów.  | 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% |
| Forest Hill Sp. z o.o.                      | Siewierz  | 2 000 000            | Spółka celowa, obecnie pełni funkcję dewelopera projektu Siewierz-Jeziorna  | ALTA 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. 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 2014r. | TUP Property S.A.              | 50%  |

|   |          |             |   |           |        |
|---|----------|-------------|---|-----------|--------|
| Przystań Siewierz Sp. z o.o.                      | Siewierz | 1 000 000   | Spółka prowadzi usługi portowe, eventy, regaty, usługi turystyczno-rekreacyjne. Administrowanie dzielnicą Siewierz Jeziorna.  | ALTA S.A. | 100%   |
| Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej | Kraków   | 526 500     | 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.  | ALTA S.A. | 46,53% |
| Powszechna Agencja Informacyjna S.A.              | Warszawa | 1 019 232,6 | Brancha usług internetowych. Spółka 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. | ALTA S.A. | 15,66% |

Zmiany jakie zaszły w strukturze Inwestycji w roku sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu za 2014r.

- 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).
- Połączenie TUP Property i Centrum Handlowe Bażanty  
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 przejścia 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.  
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. w okresie 2013r. właściciel nieruchomości przeznaczonej na budowę centrum handlowego. Nieruchomość została sprzedana.
- Sprzedaż udziałów X-press Couriers Sp. z o.o.  
10 września 2014r. ALTA S.A. zawarła umowę sprzedaży 12 854 udziałów, stanowiących 21,96% kapitału zakładowego X-press Couriers Sp. z o.o. Udziały zostały sprzedane Inwestorom (osobom fizycznym i prawnym). Transakcja objęła wszystkie posiadane przez ALTA S.A. udziały Spółki X-press Couriers. Sprzedaż udziałów stanowiła realizację strategii wyjścia z Inwestycji.
- Likwidacja Spółki Roda Sp. z o.o.  
Po dniu bilansowym, 21.01.2015r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy KRS po rozpoznaniu wniosku Spółki postanowił o wykreśleniu Roda Sp. z o.o. w likwidacji z Krajowego Rejestru Sądowego. W dniu 24.11.2014r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło decyzję o zatwierdzeniu sprawozdania likwidacyjnego i zakończeniu likwidacji.  
W poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka wraz z TUP Property S.A. prowadziła projekt rewitalizacji obiektu fabryki w Środzie Wilkp. (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 okresie 2014r. nie miały miejsca inne inwestycje niż poza wymienione w powyższej tabeli. Spółka w 2014r. nie inwestowała w krajowe i zagraniczne papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne czy też nieruchomości. Zgodnie z charakterem prowadzonej działalności Inwestycje stanowią poszczególne Spółki.

## II Informacje o działalności prowadzonej w 2014r.

### 2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania

ALTA S.A jako jednostka inwestycyjna pełni rolę inwestora finansowego. Inwestycjami ALTA S.A. są obecnie Spółki działające w branży nieruchomościowej, zajmując w niej zdywersyfikowane pozycje jak wynajem nieruchomości komercyjnych, logistycznych, biurowych, sprzedaż gotowych działek budowlanych wraz z projektem, sprzedaż domów i mieszkań.

ALTA współpracuje ze swoimi Inwestycjami w zakresie finansowania działalności oraz projektowania poszczególnych wydarzeń mających na celu efektywne wykorzystanie posiadanych zasobów majątkowych.

ALTA realizuje strategię przyjętą na lata 2013 – 2020. Strategia zakłada jako priorytet realizację projektu Siewierz Jeziorna – pierwszej w Polsce dzielnicy powstającej w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i na podstawie zasad nowego urbanizmu.

Drugim zadaniem wyznaczonym w strategii jest sprzedaż pozostałych aktywów

Działalność prowadzona w ramach poszczególnych Inwestycji ma wpływ na kontynuację, możliwość rozwoju czy też wznowienia polityki dywidendowej Spółki w przyszłych okresach. Dlatego poniżej przedstawiono działalność istotnych Inwestycji Spółki ALTA w 2014r.

#### Chmielowskie Sp. z o.o. - projekt Siewierz Jeziorna

Podmiot z siedzibą w Siewierzu.

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. Przygotowane działki Spółka sprzedaje deweloperom którzy mogą zbudować na nich budynki mieszkalne i komercyjne zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, kodem architektonicznym i koncepcją urbanistyczną

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.

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.

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

Nieruchomość Spółki została nabyta w 2008r. Istotne wydarzenia .:

- ✓ Październik 2007r. - Warsztaty charrette w Siewierzu - warsztaty urbanistyczne, których efektem była koncepcja inwestycji, wypracowana przy współpracy przedstawicieli władz i mieszkańców Siewierza. Taki sposób projektowania, urbanistki nazywają metodą charrette.
- ✓ Czerwiec 2008 – Gotowy kod architektoniczny opracowany przez Duany Plater-Zybert & Company Architects & Town Planners (DPZ Europe) – zbiór zasad architektonicznych i urbanistycznych określający wygląd zewnętrzny Siewierza Jeziornej.
- ✓ Listopad 2008r. - Urząd Miasta i Gminy Siewierz uchwalił Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla całości terenu Siewierz Jeziorna.
- ✓ Kwiecień 2010r. porozumienie z Gminą Siewierz w sprawie budowy Inwestycji - definiujące przyszłe zobowiązania stron związane z realizacją Inwestycji w tym budowę poszczególnych elementów infrastruktury.
- ✓ Czerwiec 2010 r. Urząd Miasta i Gminy Siewierz uchwalił Miejskowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części inwestycji.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 31.10.2014r. na wartość 123 850 tys. zł, w tym:

Wartość objęta MPZP wynosi 85 000 tys. zł

Wartość części inwestycyjnej wynosi 38 850 tys. zł

Wycena rzeczoznawcy odzwierciedla cenę sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową dzielnicy zgodnie z obecnym stanem prawnym.

Szczegółowe informacje dotyczące metody wyceny zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym za 2014r. na str. 29.

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

- Pracownia architektoniczna zakończyła projekt zagospodarowania terenu, uzbrojenia i rozwiązań instalacyjnych obejmujących kwartał 2 oraz fragmenty kwartałów 3 i 4, uzyskano pozwolenia na budowę instalacji
- Wydzielono działki pod ujęcie wody i przepompownię kanalizacji
- Podpisano umowy na wykonanie sieci światłowodowej, fundamentów oświetlenia zewnętrznego oraz podłączenie budynków do sieci energetycznej dla 2 i 3 kwartału
- Podpisano umowę na wykonanie kanalizacji deszczowej na drodze łączącej kwartały 2 i 4.
- Oddano do użytkowania: pierwsze trzy domy jednorodzinne, część dróg i sieci w pierwszym kwartale oraz kolektor sanitarny i deszczowy

Forest Hill Sp. z o.o. - deweloper - budownictwo mieszkaniowe

Podmiot z siedzibą w Siewierzu.

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 1 kwartale nieruchomości Siewierz Jeziorna, prowadziła budowę pierwszych domów: kamienicy wielorodzinnej, domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Pierwsze trzy domy uzyskały pozwolenia na użytkowanie.

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).

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

Sprzedaż domów i mieszkań rozpoczęto 31 maja 2014r.

#### TUP Property S.A. – deweloper – nieruchomości komercyjne, portfel nieruchomości na wynajem

Podmiot z siedzibą w Warszawie

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, które stanowiły inwestycję pasywną zabezpieczenia kapitału przed utratą wartości w okresie kryzysu ekonomicznego.

W 2014r. Spółka zarządzała portfelem nieruchomości komercyjnych i prowadziła aktywną sprzedaż mieszkań w inwestycji Popularna 38.

Spółka zawarła przedwstępna umowę kupna 26 mieszkań i 2 lokali komercyjnych od Forest Hill z przeznaczeniem na wynajem.

#### Przystań Siewierz Sp. z o.o.– zarządzanie dzielnicą Siewierz Jeziorna i placem budowy oraz usługi rekreacyjne

Podmiot z siedzibą w Siewierzu. 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 prowadzi prace zarządcze związane z placem budowy Siewierz Jeziorna. Przygotowała zaplecze budowy tak, aby prace prowadzone były poza terenem już zabudowanym, który może być użytkowany przez mieszkańców. Dzięki temu niedogodności związane z budową są redukowane w znaczącym stopniu.

Docelowo do zadań spółki będzie należało także zarządzanie dzielnicą Siewierza Jeziornej.

Z uwagi na doświadczenie w świadczeniu usług rekreacyjnych, Spółka zagospodarowała teren położony przy Zalewie Przeczycko - Siewierskim (także teren inwestycji Siewierz Jeziorna). W czerwcu 2014r. Spółka uruchomiła przystań, w okresie wakacyjnym prowadzone były półkolonie żeglarskie dla dzieci z Gminy Siewierz oraz inne eventy

## 2.2. Rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy i segmenty działalności

Spółka prowadzi działalność na terenie kraju. Źródłem przychodów Spółki są głównie transakcje zawierane z Inwestycjami. Spółka ze względu na specyfikę działalności nie jest zależna od dostawców i odbiorców zewnętrznych. Poszczególne Spółki prowadzą działalność na rynku nieruchomościowym i z uwagi na szeroki dostęp do dostawców i wykonawców ich działalność także nie jest uzależniona od dostawców, odbiorców oraz źródeł zaopatrzenia w środki niezbędne do świadczenia usług a także do prowadzenia budowy obiektów. Działalność Spółek – Inwestycji także prowadzona jest na terenie



kraju. Spółka nie wyodrębniła segmentów swojej działalności. Wszystkie inwestycje Spółki działają w jednej branży.

## 2.3. Kredyty i pożyczki

### 2.3.1. Kredyty ALTA S.A. zaciągnięte i wypowiedziane

ALTA S.A. nie jest stroną transakcji umów kredytowych, nie zawierała także kredytów w latach ubiegłych. W okresie 2014r. nie miało miejsce zawarcie lub wypowiedzenie umów kredytowych.

Poszczególne Spółki – Inwestycje także nie zawierały nowych umów kredytowych.

Informacje o umowach z bankami zawarto w punkcie 2.6.1 Umowy znaczące dla działalności.

Umowy kredytowe obowiązują w Spółce TUP Property, zaciągnięte odpowiednio:

- w Banku Zachodnim WBK - kredyt na dzień bilansowy ma charakter krótkoterminowy, w wysokości 24 167 tys. zł, oprocentowanie kredytu zmienne, oparte o stopę procentową EURIBOR powiększoną o marżę, kredyt został zaciągnięty w walucie EURO.
- DZ Bank AG- kredyt na dzień bilansowy ma charakter długoterminowy, w wysokości 35 496 tys. zł, oprocentowanie kredytu zmienne, oparte o stopę procentową EURIBOR powiększona o marżę, kredyt został zaciągnięty w walucie EURO.

W okresie 2014 TUP Property spłaciła zadłużenie w wysokości 2 592 tys. zł

### 2.3.2. Pożyczki zaciągnięte, udzielone i wypowiedziane

Na dzień bilansowy ALTA S.A. nie miała zaciągniętych pożyczek, nie miało miejsca także udzielenie lub wypowiedzenie umowy pożyczki Spółce. ALTA S.A. była na dzień bilansowy pożyczkodawcą wobec poniższych podmiotów:

| Pożyczkobiorca              | Pożyczkodawca | Data uruchomienia pożyczki                | Data Spłaty | Kwota tys. zł                           | Sposób naliczania odsetek |
|-----------------------------|---------------|---|-------------|---|---------------------------|
| Chmielowskie Sp. z o.o.     | ALTA S.A.     | Skonsolidowana pożyczka z dn 30.06.2014r. | 31.12.2016  | Wykorzystana kwota pożyczki<br>11 164,6 | Oprocentowanie zmienne    |
| X-press Couriers Sp. z o.o. | ALTA S.A.     | Skonsolidowana pożyczka z dn 30.12.2011r. | 20.06.2016  | Wykorzystana kwota pożyczki<br>425      | Oprocentowanie zmienne    |

## 2.4. Gwarancje i poręczenia

Stan i wartość poręczeń na dzień bilansowy 31.12.2014r. 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 74 433 tys. zł
  - Termin: do 24 czerwca 2023r.
- poręczenie kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A.
  - Wysokość poręczenia: 43 514 tys. zł
  - 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

29 009 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 5 967 tys. zł i hipoteka umowna łączna w kwocie 639 tys. zł, 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 49 443 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 8 525 tys. zł, na rzecz DZ Bank AG S.A.

- Głuchowo, Ożarów, Tychy, Pruszków

#### Poreczenie udzielone Spółce Forest Hill przez ALTA S.A.

→ 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.

Docelowo ALTA będzie zmierzała do ograniczania zakresu udzielonych poręczeń i gwarancji. Pożądaną sytuacją jest zastąpienie tej formy zabezpieczenia innym rodzajem zobowiązań warunkowych, które nie będą obciążały Spółki ALTA.

W ocenie Zarządu ALTA i jej Inwestycji nie zaszły przesłanki do utworzenia rezerw na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami i poręczeniami.

## **2.5. Emisja papierów wartościowych i wypłata dywidendy i nabycie akcji własnych**

W okresie 12 miesięcy zakończonych 2014r. nie miała miejsca emisja papierów wartościowych. Spółka nie wypłacała dywidendy i nie nabywała akcji własnych.

## **2.6. Pozostałe istotne wydarzenia**

### **2.6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki**

ALTA S.A. i poszczególne Spółki – Inwestycje realizujące projekty były w okresie 2014r. stroną umów istotnych z punktu widzenia Spółki ALTA zawartych z podmiotami zewnętrznymi.

Zawarte w okresie 2014 r. umowy:

#### ▪ Sprzedaż Inwestycji

10 września 2014r. ALTA S.A. zawarła umowę sprzedaży 12 854 udziałów, stanowiących 21,96% kapitału zakładowego X-press Couriers Sp. z o.o. Udziały zostały sprzedane Inwestorom (osobom fizycznym i prawnym). Transakcja objęła wszystkie posiadane przez ALTA S.A. udziały Spółki X-press Couriers. Sprzedaż udziałów stanowiła realizację strategii wyjścia z Inwestycji.

#### ▪ Umowy bankowe

TUP Property S.A. prowadzi działania zmierzające do refinansowania swojego zadłużenia tj. kredytów zaciągniętych w DZ Bank AG S.A i Banku Zachodnim WBK S.A.

✓ Porozumienie z DZ Bank AG S.A.

TUP Property S.A. i DZ Bank AG S.A. oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie (Bank, Kredytodawca) zawarły w dniu 10 grudnia 2014r. porozumienie o rozwiązaniu umowy kredytowej i przedterminowej spłacie kredytu. Umowa kredytowa została zawarta 24 czerwca 2010r. na kwotę 11 600 tys. euro (uwzględniając kurs na dzień bilansowy stanowi to kwotę 49 442 tys. zł) z terminem spłaty 24.06.2020r. Na dzień zawarcia porozumienia kwota kredytu wynosi 35 496 tys. zł. Strony ustaliły, że przedterminowym dniem spłaty będzie 31 marca 2015r. W przypadku braku częściowej lub całkowitej spłaty kredytu do dnia 31 marca 2015r. Strony będzie nadal wiązała umowa kredytowa o treści obowiązującej przed zawarciem Porozumienia, przy czym Bank nabędzie prawo do

rozporządzania w całości prawami i obowiązkami Banku z tytułu umowy na rzecz podmiotu trzeciego bez konieczności uzyskania zgody Kredytobiorcy. Strony potwierdziły, że przedterminowa spłata kredytu zostaje zawarta za porozumieniem Stron i jest związana z decyzją DZ Bank AG S.A o zaprzestaniu działalności w Polsce.

✓ Aneks do umowy kredytowej TUP Property S.A. i Banku Zachodniego WBK S.A.

TUP Property S.A. i Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank, Kredytodawca) zawarły w dniu 29 grudnia 2014r. Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 18 grudnia 2007r. z późniejszymi zmianami. Na dzień zawarcia aneksu kwota kredytu wynosi 24 167 tys. zł. Strony ustaliły, że spłata kredytu w pełnej wysokości wraz odsetkami, prowizjami i innymi kwotami należnymi Kredytodawcy zostaje przesunięta z 31 grudnia 2014r. i powinna nastąpić 31 marca 2015r.

▪ Sprzedaż nieruchomości

✓ 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 budowę mieszkaniową (domy wielorodzinne). Wartość transakcji wyniosła 6 000 tys. zł.

W tym samym dniu miała miejsce sprzedaż nieruchomości o powierzchni 1,1357 ha w Katowicach należącej do Spółki Centrum Handlowe Bażanty, 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. Wartość sprzedaży wyniosła 3 000 tys. zł. W dniu 24 lipca 2014r. nastąpiło połączenie Spółek TUP Property S.A.(spółka przejmująca) i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.

Wyżej wymienione nieruchomości były położone w tej samej lokalizacji.

✓ 17 września 2014r. Spółka oraz Murapol S.A. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Katowicach przy ul. Bażantów. Nieruchomość zabudowana jest halą magazynową, do której przylega budynek biurowy. TUP Property zobowiązała się dokonać rozbiórki niewynajętej od początku 2014r. hali magazynowej, zgodnie z zaplanowaną w ubiegłych latach koncepcją zagospodarowania terenu. Część biurowa nieruchomości, niebędąca przedmiotem sprzedaży, po rewitalizacji zostanie przeznaczona na cele biurowo – handlowe. Na sprzedawanej nieruchomości powstanie kolejny etap osiedla mieszkaniowego, zgodnie z uchwalonym w 2011r. z inicjatywy TUP Property S.A. Miejscowym planem Zagospodarowania Przestrzennego. Koncepcja zmiany zagospodarowania terenu i opracowanie projektu budowy osiedla mieszkaniowego stanowiło jeden z celów emisji akcji Spółki ALTA w 2007r. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 30 czerwca 2015r. Cena sprzedaży wyniesie 5 000 tys. zł netto.

✓ 1 grudnia 2014r Zarząd Spółki Chmielowskie list intencyjny a następnie w dniu 12 marca 2015r. przedwstępną umowę sprzedaży działek nie powiązanej firmie deweloperskiej –Murapol S.A., co wpisuje się w przyjęte założenia sprzedażowe i działalności Spółki oraz stanowi potwierdzenie możliwości realizacji inwestycji zgodnie z przyjętą strategią i uzyskiwanie przychodów z prowadzonej działalności.

Murapol S.A. zamierza nabyć nieruchomości o powierzchni 2 187 m kw, na których zgodnie z projektem zrównoważonej dzielnicy Siewierz Jeziorna zostaną zbudowane 2 budynki wielorodzinne (łącznie 38 mieszkań i 2 lokale handlowo – usługowe). Strony wyrażają zamiar współdziałania, w celu przeprowadzenia transakcji sprzedaży. Główne parametry umowy zostały wynegocjowane. Na podstawie listu intencyjnego Kupujący może rozpocząć proces ofertowy sprzedaży i rezerwacji mieszkań i lokali.

### **2.6.2. Umowy zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe**

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązаныmi mają charakter rynkowy.

Umowy te mają charakter organizacyjny i zarządczy, służą lepszemu wykorzystaniu posiadanego majątku oraz zasobów ludzkich.

Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zaprezentowana w nocie objaśniającej nr 21.1 sprawozdania finansowego Spółki.

### **2.6.3. Postępowania sądowe**

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

Istotną kwestię 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. Biegły przestawił sądowi korzystną dla pozwanego opinię od której ALTA S.A. złożyła odwołanie.

Zarząd Spółki powziął w dniu 23 grudnia 2014r. informację, że Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy oddalił powództwo ALTA S.A. przeciwko Yanivowi Meydan (Pozwany) – Prezesowi Zarządu Modena Park Sp. z o.o. (Dłużniczka wobec ALTA S.A.) na podstawie art. 299 Kodeksu spółek handlowych. W ocenie Sądu ALTA S.A. nie doznała szkody w rozumieniu art. 299k.s.h. Sąd stwierdził,

że wniosek Zarządu Spółki Modena Park o ogłoszenie upadłości Spółki został złożony zbyt późno, biorąc pod uwagę sytuację Spółki – Dłużniczki. Sąd wskazał także, że nawet gdyby Pozwany złożył wniosek o upadłość Dłużniczki w czasie właściwym, ALTA S.A. nie uzyskałaby zaspokojenia. Powyższe wynikało z ustaleń biegłego, którego zdaniem wartość nieruchomości Spółki Modena w połowie roku 2009, była już na tyle niska, że nie pozwoliłaby na zaspokojenie ALTA S.A. (jako drugiego w kolejności wierzyciela hipotecznego).

→ 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 1 mln zł do kwoty 31 mln 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 wierzytelności 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. Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald rozpoznał po 13 miesiącach skargi na czynności komornika złożone przez ALTA i Modena Park w zakresie opisu i oszacowania nieruchomości. Obie skargi zostały oddalone, na co ALTA S. A. złożyła zażalenie.

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

#### **2.6.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31.12.2014r. nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

#### **2.6.5. Badania i rozwój**

Do realizacji przedsięwzięć Spółki i jej Inwestycji nie występuje konieczność prowadzenia działalności badawczo-rozwojowej.

### 2.6.6. Pozostałe istotne wydarzenia w okresie 2014r.

Nie miały miejsca inne istotne wydarzenia niż te, które opisano w poszczególnych punktach niniejszego rozdziału w tym o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na działalność i osiągnięte wyniki.

## III Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Spółki oraz osiągnięty wynik finansowy

### 3.1. Wynik finansowy Spółki

W poniższej tabeli zaprezentowano dane finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę w okresie 2014r. oraz dane porównywalne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013r. Pełna informacja finansowa została opublikowana w sprawozdaniu finansowym ALTA S.A.

| WYNIK FINANSOWY                                      | 2014<br>tys. zł | 2013<br>tys. zł | zmiana<br>% |
|--|-----------------|-----------------|-------------|
| Przychody z podstawowej działalności operacyjnej     | 4 310           | 3 803           | 13%         |
| Koszty podstawowej działalności operacyjnej          | (5 534)         | (4 869)         | 14%         |
| Zysk/strata ze sprzedaży                             | (1 224)         | (1 066)         | 15%         |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych | 8 075           | 1 683           | 380%        |
| Przychody finansowe                                  | 2 155           | 649             | 232%        |
| Koszty finansowe                                     | (168)           | (83)            | 102%        |
| Zysk/strata brutto                                   | 8 856           | 607             | 1359%       |
| Zysk/strata netto                                    | 8 856           | 607             | 1359%       |

Wynik finansowy Spółki ALTA kształtowany jest tak jak w poprzednich okresach głównie poprzez wycenę akcji i udziałów Spółek - Inwestycji. Zarząd Spółki wycenia je w wartości godziwej poprzez wynik. Za rok 2014r. Spółka wykazała zysk netto w kwocie 8 856 tys. zł

Wpływ na wycenę akcji i udziałów tak jak w latach ubiegłych miały:

- Wycena nieruchomości dokonywana przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych lub Zarząd Spółki
- Powiązany z wyceną nieruchomości wynajętych kurs euro (dotyczy nieruchomości TUP Property S.A. , które wycenia Zarząd Spółki)
- Poczynione inwestycje w przedsięwzięcia realizowane przez poszczególne Spółki

Najistotniejszy wpływ na wysokość wyniku miała wycena Spółki Chmielowskie. Przeszacowanie udziałów Spółki wyniosło 17 709 tys. zł i było wynikiem wzrostu wartości nieruchomości Spółki objętej projektem Siewierz Jeziorna.

Szczegółowe informacje dotyczące metod oraz rezultaty wyceny poszczególnych podmiotów zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Spółki, pod notą objaśniającą 10.1. i 10.2 „instrumenty finansowe”.

W roku zakończonym 31 grudnia 2014r. Spółka osiągnęła wyższe o 13% przychody z działalności podstawowej wykazując jednocześnie wyższy o 14 % koszt jej prowadzenia. Wykazana strata na sprzedaży po kosztach zarządu była o 15 % wyższa niż roku 2013.

Specyfika działalności Spółki, której podstawę stanowi działalność inwestycyjna i holdingowa powoduje, że Spółka wykazuje ujemny wynik ze sprzedaży.



| Inwestycje na dzień 31.12.2014              | Wartość Inwestycji w cenie nabycia | Wartość dokonanych odpisów | Wartość bilansowa 31.12.2014 |
|---|------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Nazwa jednostki                             |                                    |                            |                              |
| Chmielowskie Sp. z o.o.                     | 54 826                             | 47 744                     | 102 570                      |
| TUP Property S.A.                           | 31 568                             | 31 334                     | 62 902                       |
| Forest Hill Sp. z o.o.                      | 12 204                             | (6 395)                    | 5 809                        |
| Roda Sp. z o.o. w likwidacji                | 1 969                              | (1 969)                    | -                            |
| Przystań Siewierz Sp. z o.o.                | 2 880                              | (2 880)                    | -                            |
| Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. w likwidacji | -                                  | -                          | -                            |
| Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.   | 812                                | 1 183                      | 1 995                        |
| Duncon Sp. z o.o.                           | 257                                | (257)                      | -                            |
| Polkombi S.A.                               | 2                                  | (2)                        | -                            |
| <b>Razem wartość brutto</b>                 | <b>104 518</b>                     | <b>68 758</b>              | <b>173 276</b>               |

### 3.2. Sytuacja majątkowa

| AKTYWA                               | 31.12.2014     | 31.12.2013     | zmiana    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------|
|                                      | tys. zł        | tys. zł        | %         |
| <b>Aktywa ogółem</b>                 | <b>188 964</b> | <b>182 247</b> | <b>4%</b> |
| Aktywa trwałe w tym:                 | 188 362        | 175 532        | 7%        |
| Akcje i udziały                      | 173 276        | 168 360        | 3%        |
| Pozostałe długotermin. aktywa finan. | 13 256         | 5 207          | 155%      |
| Aktywa obrotowe w tym                | 602            | 6 715          | -91%      |
| Pozostałe aktywa finansowe           | 302            | 6 196          | -95%      |

| PASYWA i KAPITAŁY WŁASNE     | 31.12.2014 | 31.12.2013 | zmiana |
|------------------------------|------------|------------|--------|
|                              | tys. zł    | tys. zł    | %      |
| Kapitał podstawowy           | 15 212     | 15 212     | 0%     |
| Zyski zatrzymane             | 43 575     | 42 968     | 1%     |
| Kapitały własne łącznie      | 186 207    | 177 351    | 5%     |
| Zobowiązania długoterminowe  | 1 800      | 1 884      | -4%    |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 957        | 3 012      | -68%   |

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki zamknęło się w 2014r. sumą bilansową 188 964 tys. zł, co stanowiło 4% wzrost w porównaniu do roku ubiegłego.

Dominującą pozycję aktywów trwałych stanowią akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, które w 2014r. stanowiły 92% wartości tej pozycji aktywów oraz 92% sumy bilansowej.

Znaczącą pozycję aktywów jednostki prezentują długoterminowe aktywa finansowe (podobnie jak w roku wcześniejszym), których wartość znacząco wzrosła i odzwierciedla wzrost kwot udzielonych pożyczek przez ALTA głównie Spółce Chmielowskie. Wartość kapitału własnego wyniosła 186 207 tys. zł stanowiąc 98% sumy bilansowej na dzień sprawozdawczy. Wzrost kapitału własnego odzwierciedla wykazany zysk netto Spółki.

**Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami opublikowanymi i poprzednio opublikowanymi**

Nie wystąpiły różnice pomiędzy wynikami opublikowanymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniami opublikowanymi poprzednio. Spółka nie publikowała także prognozy wyniku za rok obrotowy.

**3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki**

(z uwzględnieniem zmian w zasadach zarządzania Spółką)

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki 2014r. jak też w latach ubiegłych polegało na realizacji i kontroli planowanych przepływów pieniężnych Spółki i jej Inwestycji biorąc pod uwagę, że poszczególne projekty finansowane są głównie ze środków własnych.

W okresie 2014r. Spółki Inwestycje zaangażowane w główne projekty nie uzyskały zewnętrznego finansowania. Nie występują nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie zasoby finansowe zaangażowane są przez poszczególne Spółki w realizację projektu Siewierz Jeziorna, zgodnie z pełnionymi funkcjami w projekcie.

Specyfika działalności Spółki ALTA, której podstawą jest działalność inwestycyjna powoduje, że dla oceny rentowności właściwsze są wskaźniki oparte na kapitale własnym i na aktywach niż wskaźniki oparte o przychody ze sprzedaży.

| WSKAŹNIK RENTOWNOŚCI AKTYWÓW         | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------|------|
| Zysk/strata netto/aktywa ogółem      | 0,05 | 0,00 |
| STOPA ZWROTU Z KAPITAŁU WŁASNEGO     | 2014 | 2013 |
| zysk/strata netto/kapitał własny*100 | 4,76 | 0,34 |

Rentowność aktywów informuje o zysku/stracie jaki spółce przynosi każda złotówka z zaangażowanego kapitału w finansowanie aktywów. Wyższa efektywność kapitału własnego wiąże się z możliwością uzyskania wyższej nadwyżki finansowe. W związku z wykazaniem znaczącego zysku w 2014r. w porównaniu do roku 2013 wskaźniki w latach porównywalnych uległy poprawie.

| STOPA ZADŁUŻENIA                  | 2014  | 2013  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| zobowiązania ogółem/aktywa ogółem | 1,46% | 2,69% |

W latach 2013-2014 Spółka nie była stroną umów kredytowych. Główne pozycje zobowiązań Spółki stanowiły w latach 2013-2014 rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

| TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|------|------|
| kapitał własny/pasywa ogółem    | 1,00 | 1,00 |

| WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI      | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|------|------|
| aktywa obrotowe/zob. krótkoterm. | 0,63 | 2,23 |

| KAPITAŁ OBROTOWY NETTO        | 2014  | 2013  |
|-------------------------------|-------|-------|
| aktywa obrotowe - zob.bieżące | (355) | 3 703 |

Finansowanie działalności Spółki oparte jest w znaczącej mierze o kapitał własny.

Pozycje aktywów obrotowych i zobowiązań bieżących kształtowane są głównie poprzez kwoty pożyczek udzielonych przez ALTA S.A.

|  |      |      |
|--|------|------|
| cena rynkowa akcji do wartości księgowej na akcję (zł) | 2014 | 2013 |
| cena giełdowa 1 akcji/wart.księgowa 1 akcji            | 0,17 | 0,36 |

### 3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

(w tym inwestycji kapitałowych w porównaniu do wielkości posiadanych środków)

Spółka zaangażowana jest kapitałowo w kilka długoterminowych Inwestycji. Prowadzone przedsięwzięcia są kapitałochłonne, zasilane głównie ze środków własnych. W najbliższych okresach nie są planowane inwestycje w nowe projekty.

### 3.5. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji

(z uwzględnieniem wypracowanej strategii rynkowej, określenie zewnętrznych i wewnętrznych czynników)

Perspektywy rozwoju upatrywane są w możliwościach jakie niesie projekt Siewierz Jeziorna. Jest to przedsięwzięcie kilkunastoletnie, które łączy wiele obszarów działalności umożliwiając osiągnięcie zysków w kilku płaszczyznach: sprzedaży ziemi, nieruchomości, najmu powierzchni komercyjnych i usługowych, a także usług rekreacyjnych.

Kluczowymi elementami strategii, które determinują działalność w kolejnych miesiącach działalności i stanowią wewnętrzne czynniki rozwoju są:

- Dezinwestycja w obszarze projektów o niskiej wartości w fazie wzrostu oraz projektów pasywnych, które osiągnęły dojrzałość inwestycyjną
- Prowadzenie projektu Siewierz Jeziorna, w tym:
  - Przygotowanie do sprzedaży działek budowlanych w kolejnych kwartałach
  - Prace projektowe dotyczące zagospodarowania kolejnych faz realizacji
  - Rozszerzenie współpracy i sprzedaż działek z innymi deweloperami niż Forest Hill
  - Projektowanie i realizacja obszaru biznesowego
  - Wdrożenie projektu Clean Tech park w fazie produkcyjnej projektu
  - Kontrola ryzyk związanych z realizacją inwestycji
  - Zapewnienie płynności finansowej
  - Sprzedaż działek, domów i mieszkań w tempie pozwalającym osiągnięcie progu rentowności inwestycji

Czynniki zewnętrzne, na które Spółka nie ma wpływu, ale może przedsięwziąć działania przystosowawcze stanowią warunki makroekonomiczne, rozwój rynku mieszkaniowego aglomeracji obejmującej zasięgiem projekt Siewierz Jeziorna, polityka banków i skłonność do udzielania kredytów odbiorcom detalicznym oraz przedsiębiorstwom, skłonność otoczenia i kontrahentów do ponoszenia ryzyka.

### 3.6. Czynniki ryzyka

Bezpośrednie ryzyko dla ALTA S.A. stanowi ryzyko wyceny. Związane jest z wyceną akcji i udziałów Inwestycji Spółki. Na ryzyko wyceny ma wpływ sytuacja w poszczególnych Inwestycjach, powodzenie realizowanych przedsięwzięć i osiągnięte wyniki. W związku z tym, wskazane poniżej czynniki ryzyka dotyczące poszczególnych inwestycji dotyczą także Spółki ALTA:

### Ryzyko płynności związane z realizacją udzielonych poręczeń i gwarancji Spółkom – Inwestycjom

→ Poręczenie kredytowe

ALTA S.A. udzieliła w latach ubiegłych poręczenia dwóch kredytów Spółki TUP Property S.A. Spłata kredytu zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK w pełnej wysokości tj. 24 167 tys. zł została wyznaczona na 31 marca 2015r. Kwota udzielonego przez ALTA S.A. poręczenia na dzień bilansowy wynosi 43 514 tys. zł

→ ALTA S.A. udzieliła gwarancji należytego wykonania umowy Spółki Forest Hill Sp. z o.o. Kwota gwarancji wykonania umowy wynosi 3 053 tys. zł.

W przypadku braku spłaty lub nie uzyskania refinansowania do daty wymagalności, Spółki TUP Property i Forest Hill oraz pośrednio ALTA S.A. jako poręczyciel – narażone są na ryzyko płynności.

■ **Działania Zarządu zmierzające do ograniczenia ryzyka:**

Zarząd ALTA S.A. monitoruje sytuację kredytową Inwestycji. Prowadzi proces refinansowania zadłużenia oraz nadzorowania realizacji należytego wykonania umowy, które zaprezentowano wraz z niżej opisanym ryzykiem.

### Ryzyko związane z Inwestycjami Spółki ALTA określone jako ryzyko wartości godziwej

W inwestycjach Spółki ALTA tj. Chmielowskie Sp. z o.o., TUP Property S.A. i Forest Hill Sp. z o.o. zidentyfikowano ryzyko płynności. Realizacja tego ryzyka będzie miała wpływ na wartość godziwą akcji i udziałów tych Inwestycji w księgach rachunkowych ALTA S.A.

→ TUP Property S.A.

Spółka TUP Property (Kredytobiorca) i Bank Zachodni WBK zawarły w dniu 29.12.2014r. aneks do umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 18.12.2007r. z późniejszymi zmianami. Strony ustaliły, że termin spłaty kredytu w pełnej wysokości tj. 24 167 tys. zł euro został przesunięty na 31 marca 2015r.

W przypadku braku spłaty lub uzyskania refinansowania do daty wymagalności Spółka TUP Property oraz pośrednio ALTA S.A. jako poręczyciel (do kwoty 43 514 tys. zł) – narażone są na ryzyko płynności.

Spółka TUP Property jest właścicielem portfela nieruchomości na wynajem. Nieruchomości te stanowią także zabezpieczenie spłaty kredytu. W przypadku konieczności dokonania tzw. szybkiej sprzedaży istnieje ryzyko obniżenia wartości portfela i ryzyko wyrażenia ich w wartości nabycia 107 305 tys. zł, co będzie miało wpływ na wycenę do wartości godziwej akcji Spółki TUP Property w księgach rachunkowych ALTA S.A.

■ **Działania zarządu zmierzające do ograniczania ryzyka**

Zarząd prowadzi zaawansowane działania których efektem ma być refinansowanie kredytów Spółki – zaciągnięte:

a) w banku zachodnim WBK (umowa kredytu expiruje dnia 31.03.2015r.)

b) DZ Bank AG (Kredyt ma charakter długoterminowy – z datą spłaty 24.06.2020r. a jego refinansowanie spowodowane jest zakończeniem działalności Banku w Polsce)

Refinansowanie spowoduje, że zadłużenie będzie miało charakter długoterminowy. Zgodnie ze strategią nieruchomości Spółki mogą być przedmiotem sprzedaży, środki pochodzące ze sprzedaży będą zmniejszały zadłużenie oraz generowały pozytywny cash flow. Dotychczas Spółka TUP Property realizowała swoje zobowiązania kredytowe na bieżąco. Kwota kredytu spłacona w 2014r. wyniosła 2 592 tys. zł.

→ Chmielowskie

- Wstrzymanie realizacji inwestycji spowodowane brakiem środków pieniężnych oraz brakiem zainteresowania większej liczby nabywców gruntów budowlanych będzie skutkowało brakiem przychodów i utrudni finansowanie inwestycji oraz regulowanie zobowiązań. Kontynuacja prowadzonego projektu może wówczas zostać wstrzymana.

- Nieruchomość Spółki wyceniana jest przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, co bezpośrednio wpływa na wartość udziałów Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych ALTA S.A.
- Zobowiązania Spółki Chmielowskie z tytułu dostaw i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym za 2014r. w kwocie 3 210 tys. zł nie są pokrywane przychodami od kontrahentów zewnętrznych. Ryzyko inwestycji dotyczy sytuacji, w której inwestycja nie będzie kontynuowana z powodu ziszczenia się ryzyka płynności Spółki Chmielowskie a wartość godziwa nieruchomości zostanie wyrażona w cenie jej nabycia (kwota 71,5 mln zł).
- Spółka Chmielowskie udzieliła Spółce Forest Hill poręczenia należytego wykonania umowy w kwocie 4 700 tys. zł. Obowiązek spełnienia wynagrodzenia może narazić Spółkę na ryzyko płynności. Posiadane przez Spółkę znaczące tereny inwestycyjne stanowią zabezpieczenie przed negatywnym skutkiem wystąpienia ryzyka.

■ **Działania Zarządu zmierzające do ograniczenia ryzyka:**

Projekt Siewierz Jeziorna jest zaawansowanym planistycznie dobrym produktem nieruchomościowym. Zarząd prowadzi rozmowy z kilkoma deweloperami zainteresowanymi partycypowaniem w realizacji inwestycji i zakupem konkretnych gotowych do zabudowy działek. W poprzednich okresach sprawozdawczych Zarząd Spółki dokonał szeregu kalkulacji i analiz rynku, chcąc dopasować produkty Inwestycji do możliwości i potrzeb znaczącej populacji mieszkającej w okolicach Siewierza. Należy także zwrócić uwagę, że projekt realizowany jest obecnie ze środków własnych bez zewnętrznego finansowania.

Zarząd Spółki zawarł w dniu 1 grudnia 2014r. list intencyjny a następnie w dniu 12 marca 2015r. przedwstępną umowę sprzedaży działek nie powiązanej firmie deweloperskiej, co wpisuje się w przyjęte założenia sprzedażowe i działalności Spółki oraz stanowi potwierdzenie możliwości realizacji inwestycji zgodnie z przyjętą strategią i uzyskiwanie przychodów z prowadzonej działalności.

Umowa zawiera także klauzulę współpracy w przyszłych okresach i prawo pierwokupu kolejnych działek przeznaczonych na budowę domów wielorodzinnych. Deweloper specjalizuje się w budownictwie wielorodzinnym.

W dniu 9.03.2015r. Zarząd Chmielowskie Sp. z o.o. zawarł list intencyjny z kolejną nie powiązaną firmą deweloperską, dotyczący sprzedaży 5 działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne (szeregowe).

Zarząd prowadzi rozmowy z innymi potencjalnymi partnerami.

Zdywersyfikowany i dający możliwość uzyskania wieloletnich zysków projekt Spółki cieszy się dużym zainteresowaniem środowiska urbanistów i deweloperów.

→ Ryzyko płynności Forest Hill Sp. z o.o.

Spółka Forest Hill pełni obecnie funkcję dewelopera projektu Siewierz Jeziorna. Zobowiązania Spółki z tytułu dostaw i usług oraz zaciągniętej pożyczki wynoszą na dzień bilansowy 5 047 tys. zł i nie są pokrywane przychodami wykazanymi za rok 2014 ani przychodami przyszłych okresów. Znaczna część zobowiązań objęta jest poręczeniem udzielonym przez Spółkę ALTA S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. W przypadku realizacji poręczenia Spółki ALTA S.A. i Chmielowskie Sp. z o.o. narażone są na ryzyko płynności.

■ **Działania Zarządu zmierzające do ograniczenia ryzyka:**

Zwiększone wydatki na reklamę i krótkoterminowe obniżki cen domów w budowie zwiększają zainteresowanie klientów.

Zobowiązania spółki do kontrahentów zewnętrznych wynoszą na dzień bilansowy 3 404 tys. zł. i zostaną pokryte kwotami przychodów ze sprzedaży domów i mieszkań. Planowane przychody z tytułu umów sprzedaży już zawartych wynoszą na dzień 23 marca 2015r.

3 839 tys. zł i zostaną wykorzystane do spłaty zobowiązań.

Podstawowe parametry dotyczące ww. rodzajów ryzyka (dane tys. zł)

| <b>TUP Property S.A.</b>                               | tys. zł         |
|--|-----------------|
| - portfel nieruchomości (wartość godziwa/cena nabycia) | 117 185/107 305 |
| - kredyty razem długo i krótkoterminowe                | 60 493          |
| - kapitał własny                                       | 62 053          |
| <b>Chmielowskie Sp. z o.o.</b>                         |                 |
| - wartość nieruchomości (wartość godziwa/cena nabycia) | 123 850/71 553  |
| - zobowiązania z tytułu dostaw i usług                 | 3 210           |
| - udzielona gwarancja                                  | 4 700           |
| <b>Forest Hill Sp. z o.o.</b>                          |                 |
| - zobowiązania z tytułu dostaw i usług                 | 3 404           |
| - projekt w realizacji (budowa domów)                  | 11 853          |
| <b>ALTA S.A.</b>                                       |                 |
| - <b>wartość udziałów i akcji</b>                      | 173 276         |
| - <b>kapitał własny</b>                                | 186 207         |
| - <b>udzielone poręczenia i gwarancje</b>              | 120 998         |

▪ Podsumowanie działań Zarządu, które ograniczą możliwość realizacji ww ryzyka.

Zarząd ALTA S.A. prowadzi działania zmierzające do minimalizowania możliwości zrealizowania się ryzyka płynności oraz w efekcie kontynuacji działalności.

Spółki TUP Property, Chmielowskie i Forest Hill dysponują portfelem nieruchomości, których wyceny w pełni pokrywają zobowiązania Spółek a w przypadku ich szybkiej sprzedaży generują wolne środki pieniężne. Zadłużenie kredytowe Spółki TUP Property mierzone wskaźnikiem LTV kształtuje się na poziomie 50%. Inwestycja Chmielowskie w miarę rozwoju realizacji projektu Siewierz Jeziorna będzie zwiększała poziom przychodów ze sprzedaży działek budowlanych i w rezultacie będzie zmierzała do osiągnięcia progu rentowności. Majątek Spółki w znaczącym stopniu został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość Spółki nie jest obciążona hipoteką). Ryzyko jest kontrolowane i ograniczane na bieżąco poprzez monitorowanie sytuacji finansowej zdywersyfikowanego portfela Inwestycji.

Ryzyko jest kontrolowane i ograniczane na bieżąco poprzez monitorowanie sytuacji finansowej zdywersyfikowanego portfela Inwestycji.

→ Ryzyko konkurencji projektu Siewierz Jeziorna

- Ryzyko dotyczy bezpośrednio Spółek Forest Hill i Chmielowskie. Na rynku Śląskim działa wiele firm deweloperskich.

Projekt Siewierz Jeziorna jest pierwszą w Polsce dzielnicą budowaną w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju.

Ryzyko określane jako umiarkowane.

→ Ryzyko kredytowe i wahań kursowych

- Ryzyko odnosi się do Spółki TUP Property S.A.

Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w euro jest ze sobą w części równoważone.

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.

Ryzyko określane jako wysokie.



→ Ryzyko związane z otoczeniem rynkowym

- Ryzyko dotyczy ALTA i jej Inwestycji

Stanowi czynniki niezależne od działalności poszczególnych Spółek do których należą: sytuacja na rynkach światowych oraz klimat inwestycyjny na rynku nieruchomości, polityka kredytowa banków, sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce związana z siłą nabywczą nowych nieruchomości i podejmowania inwestycji, kursów walut.

Spółki mogą weryfikować plany i założenia inwestycyjne dostosowując się do aktualnej sytuacji rynkowej. Czynniki te mogą mieć wpływ na wycenę projektów i nieruchomości, tempo realizacji dezinvestycji, tempo realizacji projektu Siewierz Jeziorna.

Ryzyko oceniane na poziomie umiarkowanym.

Zarząd ALTA zarządza ryzykiem finansowym poprzez bieżącą kontrolę sytuacji finansowej swoich Inwestycji. Dokonuje aktualizacji wyceny posiadanych aktywów, bada wyniki finansowe i płynność poszczególnych podmiotów.

Głównym zamierzeniem Inwestycyjnym Spółki jest rozwój Inwestycji Siewierz Jeziorna. Pozostałe Inwestycje mogą być przedmiotem sprzedaży. Projekt jest realizowany ze środków własnych i sprzedaży Inwestycji. Spółka nie wyklucza w kolejnych okresach możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego. Majątek Spółki i jej Inwestycji pozwala w pełni na uregulowanie zobowiązań i wygenerowanie wolnych środków pieniężnych.

### **3.7. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym**

Po dniu bilansowym nie miały miejsca wydarzenia istotnie wpływające na działalność i wyniki finansowe ALTA S.A. Zdarzenia związane z realizacją projektów, które nastąpiły po dniu bilansowym zostały wymienione w dziale II niniejszego sprawozdania, poświęconym działalności Spółki w 2014r.

### **3.8. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym**

Pozycje pozabilansowe Spółki obejmują głównie poręczenia i gwarancje udzielone z tytułu zaciągniętych w latach poprzednich umów kredytowych Spółki TUP Property Szczegółowe zestawienie zostało zaprezentowane w punkcie 2.4. niniejszego sprawozdania oraz w nocie objaśniającej nr 18.1. do sprawozdania finansowego Spółki.

### **3.9. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka**

Spółka nie jest zaangażowana kapitałowo w instrumenty finansowe charakteryzujące się wysoką zmiennością, notowane na aktywnym rynku. W związku z tym ryzyko związane z instrumentami finansowymi jest ograniczone.

Informacje dotyczące instrumentów finansowych zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej do sprawozdania finansowego, nota 26.1. Instrumenty finansowe według kategorii oraz ryzyka opisane głównie pod notą objaśniającą 10. 1 i 10.2 Instrumenty te stanowią aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat (akcje i udziały Inwestycji Spółki), pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie, należności własne wyceniane w nominale oraz środki pieniężne.

## **IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór**

W okresie 2014r. nie miała miejsca nowa emisja akcji Spółki. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 15 212 345 zł i dzieli się na 15 212 345 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

#### 4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie

##### Nowa kadencja Zarządu

W dniu 24 lipca 2014r. Rada Nadzorcza ALTA S.A. podjęła uchwałę w sprawie wyboru jednoosobowego Zarządu nowej kadencji.

Pan Robert Jacek Moritz został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki ALTA na okres trzyletniej kadencji, tj. do zakończenia Walnego Zgromadzenia w 2017r. zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2016r

Pan Robert Jacek Moritz pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki od 9 lutego 2005r.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu zaprezentowano w nocie objaśniającej nr 22.1. do sprawozdania finansowego za 2014r.

W okresie 2014r. Rada Nadzorcza Spółki pracowała w składzie:

Lesław Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej do 8 sierpnia 2014, następnie Członek Rady Nadzorczej

Andrzej Karczykowski – Członek Rady Nadzorczej, od 8 sierpnia 2014r. Przewodniczący Rady Nadzorczej

Erwin Plicjiński – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej do dnia 1 października 2014r.

Michał Dorszewski – sekretarz Rady Nadzorczej

Władysław Sobański – Członek Rady Nadzorczej

Adam Parzydeł - powołany do Rady Nadzorczej Spółki w drodze dokooptowania w dniu 1 grudnia 2014r. na podstawie Art. 14 pkt 6 Statutu Spółki.

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza przedstawi do zatwierdzenia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki Pana Adama Parzydeł jako członka Rady Nadzorczej ALTA.

W ramach Rady Nadzorczej w okresie 2014r. funkcjonował Komitet Audytu w składzie:

Pan Erwin Plichciński (do dnia rezygnacji), Pan Michał Dorszewski, Pan Władysław Sobański.

Po dniu bilansowym Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o rezygnacji z działania Komitetu Audytu w składzie trzech Członków Rady.

Funkcję i obowiązki Komitetu Audytu pełnią wszyscy członkowie Rady.

Wynagrodzenie osób nadzorujących zostało zaprezentowane w nocie objaśniającej nr 22.2 do sprawozdania finansowego za 2014r.

#### 4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących

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

Dane na dzień przekazania raportu

\*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

### 4.3. Znaczący Akcjonariusze

| 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

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

### 4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka do dnia publikacji raportu za 2014r. ani do dnia przekazania raportu nie emitowała akcji pracowniczych. Nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

Spółka ma czynny Program Motywacyjny III. Nadzór nad wypełnianiem kryteriów programu sprawuje Rada Nadzorcza i Zarząd podejmując corocznie stosowne uchwały.

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 są uprawnione do nabywania warrantów subskrypcyjnych w III transzach (po jednej w każdym roku obrotowym trwania programu). Do obowiązków Spółki wynikających z Programu Motywacyjnego należy emisja w trzech transzach do 300 000 warrantów subskrypcyjnych serii C., uprawniających do 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.

Na dzień 31 grudnia 2014r. nie wystąpiły przesłanki do sporządzenia wyceny ww. programu oraz ujęcia kosztów programu w księgach rachunkowych Spółki.

Założenia i regulamin programu wymagają prawnych modyfikacji, które umożliwią jego realizację, zarówno ze strony Walnego Zgromadzenia jak też Rady Nadzorczej.

Na obecnym etapie prawidłowe odzwierciedlenie skutków programu w sprawozdaniu finansowym nie jest możliwe. Szczegóły dotyczące rozwiązań które będą obowiązywały są przedmiotem ustaleń ww. upoważnionych organów spółki.

## V Ład korporacyjny

Spółka stosuje obowiązujące w Polsce zasady ładu korporacyjnego, zebrane w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Ład korporacyjny wprowadza regulację działań mających zapewnić równowagę pomiędzy interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie spółki a zatem inwestorów, kadry zarządzającej oraz pracowników, zasady te mają sprzyjać rozwojowi spółki. Tekst zasad ładu korporacyjnego dostępny jest publicznie w Internecie na oficjalnej stronie GPW [www.corp-gov.gpw.pl](http://www.corp-gov.gpw.pl), której misją jest także promocja ładu korporacyjnego oraz rozwój komunikacji z notowanymi spółkami.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki w komunikacie z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie wdrażania zasad zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW stwierdziły, że Spółka wypełnia większość zasad ładu korporacyjnego. Zasadę tą Spółka i jej organa stosowały także w okresie 2014r.

Firma prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, wszystkie istotne zdarzenia związane z działaniami ALTA S.A. oraz podmiotów zależnych są ogłaszane w postaci raportów bieżących i publikowane na stronie internetowej spółki, dodatkowo w formie komunikatów prasowych przekazywane mediom. Strona internetowa ALTA S.A. stanowi ważne narzędzie komunikacji z akcjonariuszami, to na niej, zgodnie z rekomendacjami dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” umieszczone zostały dokumenty korporacyjne, w tym raporty bieżące oraz okresowe, życiorysy zawodowe członków organów, informacje dotyczące zwoływania Walnego Zgromadzenia etc. W styczniu 2009 roku spółka uruchomiła stronę internetową w języku angielskim.

Informacja dotycząca odstąpienia od przestrzegania zasad Ładu Korporacyjnego w 2014 r. Spółka tak jak w latach poprzednich kontynuowała poniższe odstępstwa od stosowania zasad Ładu Korporacyjnego, o których zdecydowało Walne Zgromadzenie Spółki:

- Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6 z dnia 6 maja 2008 r. postanowiło przestrzegać zasad ładu Korporacyjnego w części odnoszącej się do akcjonariuszy. W paragrafie drugim w/w uchwały Walne Zgromadzenie postanowiło jednak, że do czasu podjęcia odmiennej decyzji Walne Zgromadzenia Spółki nie będą transmitowane z wykorzystaniem sieci Internet a przebieg obrad nie będzie rejestrowany ani upubliczniany na stronie internetowej Spółki.
- Spółka udostępniła stronę internetową w wersji angielskiej, jednak w zakresie węższym niż wskazany w dokumencie Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki podjął decyzję o nie tłumaczeniu raportów bieżących i okresowych na język angielskim i uzasadnił swoją decyzję dotychczasową praktyką w kontaktach z inwestorami zagranicznymi.

*Opis cech stosowanych w przedsiębiorstwie systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do sporządzania sprawozdań finansowych*

Kontrola wewnętrzna w Spółce i jej Inwestycjach oraz zarządzanie ryzykiem jest procesem ciągłym. W okresie 2014r. nie zaszły zmiany w systemie kontroli oraz zarządzania ryzykiem.

Kontrola wewnętrzna w spółce w odniesieniu do sporządzania sprawozdań finansowych sprawowana jest przez władze statutowe zgodnie z KSH tj. Zarząd i Radę Nadzorczą, natomiast w pierwszej kolejności przez dział finansowy i dyrektora finansowego. System ten opiera się o kilkupoziomą procedurę nadzorczą nad procesem sporządzania sprawozdań. Podstawowe cechy i cele systemu obejmują zapewnienie poprawności ewidencjonowania dokumentów księgowych, ograniczanie uprawnień poszczególnym pracownikom w zakresie obsługi finansowego systemu komputerowego, kontrola procedur i poprawności działania systemów używanych w podmiotach zależnych.

W kompetencji dyrektora finansowego i Zarządu leży rzetelna ocena księgowych wartości oraz występującego ryzyka i jeśli to konieczne objęcie ich rezerwą lub zobowiązaniem warunkowym a także ujawnienie rzetelnej informacji pozafinansowej dotyczącej polityki rachunkowości.

Zarządzanie ryzykiem i kontrola wewnętrzna spółki są procesem ciągłym, podejmowania decyzji i działań zarówno na poziomie operacyjnego zarządzania spółką jak i strategicznych decyzji związanych z długoterminowym funkcjonowaniem firmy.

Zadania Rady Nadzorczej w zakresie kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem polegają na ocenie sprawozdania finansowego oraz zasięgnięciu opinii audytora podczas badania sprawozdania, a także odzwierciedlone są w bieżącej działalności wszystkich Członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza ocenia skuteczność kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz ocenia pracę Zarządu.

*Informacje na temat znaczących Akcjonariuszy i praw z papierów wartościowych Spółki*

Informacje dotyczącą akcjonariuszy zawarto w punkcie 4.2. i 4.3. niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2014r.

Część akcji niesie ze sobą uprzywilejowanie w zakresie głosowania na Walnym Zgromadzeniu. Akcje są uprzywilejowane w ten sposób, że jedna akcja uprawnia do 5 głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Większość akcji uprzywilejowanych skupiona jest u jednego z akcjonariuszy znaczących.

Oprócz ww. papiery wartościowe Spółki nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom.

Dokumenty Spółki nie nakładają żadnych ograniczeń na akcjonariuszy odnośnie wykonywania prawa głosu. Nie istnieją też żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę.

*Informacja na temat działalności spółki w zakresie uprawnień poszczególnych organów Spółki*

- Podstawą do powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz zakres ich uprawnień w tym podjęcie decyzji o emisji lub wykupie akcji regulują dokumenty Spółki (Statut, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu) oraz Kodeks Spółek Handlowych a także zasady określone w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
- Zmiany statutu spółki lub umowy spółki możliwe są tylko na zasadach określonych w Statucie Spółki, Regulaminie Walnego Zgromadzenia oraz Kodeksie Spółek Handlowych.
- Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się na zasadach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych, Regulaminie Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem zasad zamieszczonych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
- Organy Zarządzające i Nadzorujące działają w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Zarządu przy uwzględnieniu przepisów zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.

- Informacje o składzie osobowym i zmianach w organach spółki zaprezentowano w dziale I niniejszego Sprawozdania Zarządu „Charakterystyka Spółki” w punkcie 1.4 „Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących”.

#### *Informacje na temat pozostałej działalności społecznej*

W ramach działalności Spółka stara się także wypracowywać zyski społeczne. W miejscach prowadzonych inwestycji dokładane są starania aby prowadzić dialog z lokalnymi społecznościami, zrozumieć lokalne potrzeby i wreszcie w optymalny sposób na nie odpowiedzieć. W okresie 2014r. Przystań Siewierz prowadziła następujące działania na rzecz społeczności mieszkającej w pobliżu inwestycji Siewierz-Jeziorna, nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim:

- W okresie wakacji tygodniowe turnusy z nauki żeglarstwa dla dzieci z Siewierza  
O odbyły się 4 turnusy półkolonii, w sumie w zajęciach uczestniczyło ponad 50 dzieci.
- Atrakcje rodzinne towarzyszące otwarciu sprzedaży w Siewierzu Jeziornej - warsztaty z przetwarzania odpadów, animacje dla najmłodszych oraz wspólne sadzenie drzew w pierwszym kwartale inwestycji
- Warsztaty nt rolnictwa miejskiego oraz przejażdżki na kucyku dla najmłodszych przy okazji otwartego dnia biura sprzedaży
- Wycieczka rowerowa w Siewierzu Jeziornej. Uczestnicy przejechali ponad 20km dookoła Zalewu Przeczycko - Siewierskiego, przez Siewierz i zakończyli wycieczkę na Przystani.
- Regaty na zakończenie sezonu żeglarskiego, które połączone były z piknikiem rodzinnym.

#### *Podmiot do badania sprawozdań finansowych*

Badanie sprawozdania finansowego ALTA S.A. za 2014r. zostało przeprowadzone ECA Seredyński i Wspólnicy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, zgodnie z umową zawartą w dniu 10 lipca 2014r. Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do nadania sprawozdań finansowych zawarto w nocie objaśniającej nr 23.1 do sprawozdania finansowego ALTA S.A. „wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych”.

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

Warszawa, 23.03.2015r.



## **VI Oświadczenia zarządu**

### *Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych*

Prezes Zarządu ALTA S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe Spółki 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 podstawowego ryzyka i zagrożeń.

### *Oświadczenie dotyczące podmiotu uprawnionego do badań finansowych*

Prezes Zarządu ALTA S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, został wybrany zgodnie przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

Warszawa, 23.03.2015r.