



ALTA S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE I PÓŁROCZA 2015R.



SIERPIEŃ 2015R.

Spis treści

I INFORMACJE O SPÓŁCE	3
1. Inwestycje ALTA S.A.	3
2. Kapitał i struktura właścicielska	5
II DZIAŁALNOŚĆ W I PÓŁROCZU 2015R	7
1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz czynniki mające wpływ na działalność	7
2. Ryzyka i zagrożenia oraz zarządzanie ryzykiem finansowym.....	15
3 . Sezonowość i cykliczność działalności	20
III POZOSTAŁE INFORMACJE	20
1. Prognozy wyniku finansowego	20
2. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	20
3. Informacje o dywidendzie	21
4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	21
5. Postępowania sądowe	22
6. Poręczenia i gwarancje.....	24
IV OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	25

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) 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.

Co do zasady jednostki inwestycyjne nie konsolidują swoich jednostek zależnych, dlatego Spółka przekazuje do publicznej wiadomości swoje sprawozdanie finansowe i Zarządu z działalności za I półrocze 2015r.

ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000140076.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność inwestycyjna.

Główny obszar działalności inwestycyjnej Spółki ALTA obejmuje projekty z branży deweloperskiej.

Największy potencjał wśród inwestycji stanowi projekt Siewierz Jeziorna.

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, sprzedaż gotowych działek budowlanych.	ALTA S.A.	96%
				TUP Property S.A.	4%
TUP Property S.A.	Pruszków	26 145 333	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
CP Tychy Sp. z o.o. (daw .Jeziorna 149 Sp. z o.o.)	Pruszków	16 243 500	Spółka SPV powołana przez TUP Property S.A. w celu jej restrukturyzacji Spółki i uporządkowania portfela inwestycji ALTA S.A.	TUP Property S.A.	100%
Traktowa 6 Sp. z o.o.	Pruszków	5 000	Spółka SPV powołana przez TUP Property na potrzeby realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych	TUP Property	100%
Forest Hill	Siewierz	2 000 000	Spółka celowa - budownictwo	ALTA S.A.	100%

Sp. z o.o.			mieszaniowe projektu Siewierz Jeziorna		
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	1 000 000	Spółka prowadzi usługi portowe, eventy, regaty, usługi turystyczno-rekreacyjne. Administrowanie terenem budowy i 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	Branża 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%

W okresie I półrocza 2015r. zaszły następujące zmiany w strukturze Inwestycji ALTA S.A.

Zmiany w strukturze inwestycji ALTA S.A w okresie I kwartału 2015r.:

→ Likwidacja Spółki Roda Sp. z o.o.

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 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.

→ Powołanie Spółek SPV

3 marca 2015r. TUP Property S.A. powołała dwie Spółki SPV Jeziorna 149 Sp. z o.o. (obecnie CP Tychy Sp. z o.o.) i Traktowa 6 Sp. z o.o.

Spółki zostały przeznaczone do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, restrukturyzacyjnych oraz optymalizacji struktury inwestycji Spółki TUP Property S.A.

Kapitał zakładowy założycielski każdej Spółki wynosił 5 000 zł i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział.

- Podwyższenie kapitału zakładowego CP Tychy Sp. z o.o. (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o.)
7 maja 2015r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie CP Tychy (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o., Spółka) podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 5 000 zł do kwoty 16 243 500 zł tj. o kwotę 16 238 500 zł, poprzez ustanowienie 324 770 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział z przeznaczeniem do objęcia przez TUP Property S.A. Spółka TUP Property objęła udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki w zamian za wkład niepieniężny (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa (tj. centrum handlowe). Szczegółowe informacje dotyczące aportu zaprezentowano w dalszej części sprawozdania.
- Zmiana nazwy Spółki Jeziorna 149 na CP Tychy
Po dniu bilansowym, 4.08.2015r nastąpiła rejestracja w KRS zmiany nazwy Spółki Jeziorna 149 Sp.z o.o. na CP Tychy Sp. z o.o.
- Zakończenie likwidacji Spółki Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o.
28.05.2015r. zakończył się proces likwidacji i nastąpiło wykreślenie Spółki Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. z Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie I półroczu 2015r nie miały miejsca inne inwestycje niż poza wymienione w powyższej tabeli.

ALTA w I półroczu 2015r.. 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.

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 znacznych 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 w raz z podmiotem zależnym - Hlamata Holgings Limited	7 840 150	14 115 350	51,54%	65,22%
w tym:				
Hlamata Holgings Ltd.(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Elżbieta i Lesław Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%
Robert i Małgorzata Moritz**	70 442	70 442	0,46%	0,33%
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:	10 656 124	16 931 324	70,05%	78,23%

**sprzedaż 19 074 akcji

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

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu*	66 726**
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

**sprzedaż 19 074 akcji

Prezes Zarządu Spółki ALTA S.A. (osoba zobowiązana) złożył w Spółce w dniu 24 kwietnia 2015r. zawiadomienie w trybie art. 160 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, informujące o zawarciu następujących transakcji sprzedaży akcji ALTA S.A.

16.04.2015r. sprzedaż 10 004 akcji - średnia cena transakcji 1,82 zł za jedną akcję

17.04.2015r. sprzedaż 3 000 akcji – średnia cena transakcji 1,76 zł za jedną akcję

20.04.2015r. sprzedaż 2 070 akcji – średnia cena transakcji 1,81 zł za jedną akcję

22.04.2015r. sprzedaż 4 000 akcji – średnia cena transakcji 1,80 zł za jedną akcję

W dniu 17 kwietnia suma wartości transakcji przekroczyła kwotę 5 000 euro.

Sprzedaż nastąpiła na rynku regulowanym GPW.

Kapitał Spółki

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień	
	30.06.2015	31.12.2014
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 2015R

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

ALTA wspiera i zarządza 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 (TUP Property S.A.)

Działalność prowadzona w ramach poszczególnych Inwestycji ma wpływ na kontynuację, możliwość rozwoju czy też wznowienie polityki dywidendowej Spółki w przyszłych okresach.

Wynik finansowy

Wynik finansowy Spółki ALTA kształtowany jest głównie poprzez wycenę akcji i udziałów Spółek - Inwestycji. Zarząd Spółki wycenia je w wartości godziwej poprzez wynik. Za I półrocze 2015r. Spółka wykazała stratę 893 tys. zł netto. Wynik Spółki jest głównie rezultatem aktualizacji wartości udziałów i akcji Inwestycji oraz bieżącej działalności.

Na dzień 30.06.2015r. przyjęto za aktualne wyceny nieruchomości sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 30.11.2014r. (głównie nieruchomość Siewierz Jeziorna oraz część nieruchomości niepracujących TUP Property) Co do zasady nieruchomości wyceniane są raz do roku.

W związku z tym, aktualizacja wartości akcji i udziałów Inwestycji jest pochodną bieżącej działalności Spółek, ponoszonych nakładów oraz aktualizacji wyceny nieruchomości pracujących TUP Property S.A.

Szczegółowe informacje dotyczące metod oraz rezultaty wyceny poszczególnych podmiotów zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Spółki, pod notą objaśniającą 9.4 „instrumenty finansowe”.

Inwestycje na dzień 30.06.2015	Wartość Inwestycji w cenie nabycia	Wartość dokonanych odpisów	Wartość bilansowa 30.06.2015
Nazwa jednostki			
Chmielowskie Sp. z o.o.	54 826	46 801	101 627
TUP Property S.A.	31 568	31 926	63 494
Forest Hill Sp. z o.o.	11 703	(6 747)	4 956
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	2 880	(2 880)	-
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	812	1 183	1 995
Duncon Sp. z o.o.	257	(257)	-
Polkombi S.A.	2	(2)	-
Razem wartość brutto	104 017	68 055	172 072

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości i projektów

ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI I PROJEKTÓW W REALIZACJI INWESTYCJI ALTA S.A.				
	wartość 31.12.2014	sprzedaż/nakłady /rekłasyfikacje	zmiana wyceny	wartość 30.06.2015
nieruchomości inwestycyjne				
Komercyjne w tym:	110 053		-12 718	97 335
biurowe	21 027		7 092	28 119
handlowe	67 962	-9 000	-11 490	56 472
logistyczne	21 064		-8 319	12 745
Grunty inwestycyjne	2 817		-487	2 330
Nieruchomości w procesie sprzedaży	5 000		0	5 000
	117 869		-13 205	104 664
projekty inwestycyjne w realizacji				
Mieszkaniaowe	16 305	-1 051		15 254
projekty Siewierz Jeziorna				
Projekt Inwestycyjny Siewierz Jeziorna	123 850			123 850

Sposób wyceny	wartość tys. zł na 30.06.2015r.	udział %
niezależny rzeczoznawca	139 153	57%
cena z transakcji sprzedaży	6 963	3%
renta wieczysta	82 398	34%
wycena wg nakładów	15 254	6%
SUMA	243 768	100%

- Wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego obejmuje głównie nieruchomości Siewierz-Jeziorna, dokonana została metodą pozostałościową a także niepracujące nieruchomości TUP Property S.A.
- Metodą renty wieczystej wyceniane są nieruchomości komercyjne- wynajęte Spółki TUP Property.
- Wartość projektów inwestycyjnych w realizacji wykazana jest według nakładów poniesionych w kwotach nie wyższych niż możliwe do uzyskania na rynku.
- Wycena wg ceny sprzedaży – dotyczy nieruchomości w procesie sprzedaży na podstawie zawartej umowy.

Na dzień bilansowy wszystkie dane wejściowe dla nieruchomości inwestycyjnych zostały sklasyfikowane na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej wg MSSF 13.

Informacje dotyczące podmiotów – inwestycji ALTA S.A.

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

Podmiot z siedzibą w Siewierzu.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000295428.

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, uzbrojenie w 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, wieloletnią ciągłość prac i szansę osiągnięcia zysków.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna, która może prowadzić do powstania nowych miejsc pracy oraz stanowić wartość dodaną dla nieruchomości. Całe przedsięwzięcie inwestycyjne zostało zaprojektowane tak, że w 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.

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 I półroczu 2015r. na str. 20.

Chmielowskie jest właścicielem nieruchomości od 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 uchwałą 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 uchwałą Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części inwestycji
- ✓ 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 oświetlenie 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
- ✓ Istotne wydarzenia 2015r. – współpraca z zewnętrznymi deweloperami
 - W dniu 12 marca 2015r. Chmielowskie zawarła z Murapol S.A. przedwstępną warunkową umowę sprzedaży działek w projekcie Siewierz Jeziorna. Przedmiotem sprzedaży są niezabudowane działki gruntowe o powierzchni 0,2187 ha. Na przedmiotowej nieruchomości Nabywca zbuduje dwa wielorodzinne budynki mieszkalne, zawierające co najmniej 2 500 m kw powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM). Cena sprzedaży zostanie skalkulowana w oparciu o ostateczną liczbę PUM. Umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 30 listopada 2015r. po spełnieniu warunków koniecznych do przeprowadzenia budowy. Chmielowskie wyraziła zgodę na dysponowanie przez Nabywcę ww nieruchomości, przy czym rozpoczęcie prac budowlanych nastąpi po zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony postanowiły, że Nabywca będzie uprawniony w terminie do 31.12.2016r. do pierwszeństwa w nabyciu działek przeznaczonych w kolejnych kwartałach inwestycji na budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych o powierzchni mieszkalnej 8 000 m kw.
 - W dniu 9.03.2015r. Zarząd Chmielowskie Sp. z o.o. zawarł list intencyjny a następnie umowę sprzedaży z kolejną nie powiązaną firmą deweloperską, dotyczący sprzedaży 5 działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne (szeregowe).

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

Podmiot z siedzibą w Siewierzu.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000055412

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, kończy budowę pierwszych domów: kamienicy wielorodzinnej, domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Pierwsze trzy domy uzyskały pozwolenia na użytkowanie.

Spółka kończy budowę kamienicy mieszkalnej, prognozowany termin uzyskania pozwolenia na budowę to połowa września br.

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.

❖ TUP Property S.A. –portfel nieruchomości na wynajem

Podmiot z siedzibą w Pruszkowie

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000260991

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

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 finansowanie 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); rekomercjalizacja
- rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

W posiada portfel nieruchomości, które są przedmiotem najmu. Nieruchomości stanowiły dla TUP Property S.A i ALTA S.A. inwestycję pasywną zabezpieczenia kapitału przed utratą wartości w okresie kryzysu ekonomicznego.

W I półroczu 2015 r. i okresach poprzednich Spółka zarządzała portfelem nieruchomości komercyjnych.

Spółka zawarła z Forest Hill Sp. z o.o. w poprzednich okresach sprawozdawczych przedwstępną umowę kupna 26 mieszkań i 2 lokali komercyjnych w kamienicy projektu Siewierz – Jeziorna z przeznaczeniem na wynajem.

Restrukturyzacja Spółki TUP Property i jej zadłużenia

→ 7 maja 2015r TUP Property S.A. oraz CP Tychy Sp. z o.o. (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o.) i DZ Bank AG oddział w Polsce zawarły następujące transakcje:

1. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki CP Tychy (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o. „Spółka SPV)

CP Tychy Sp. z o.o. została powołana przez TUP Property S.A. aktem notarialnym w dniu 3 marca 2015r. jako SPV z kapitałem zakładowym 5 000 zł, który dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Jedynym udziałowcem Spółki jest TUP Property S.A.

4 maja 2015r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 5 000 zł do kwoty 16 243 500 zł tj. o kwotę 16 238 500 zł, poprzez ustanowienie 324 770 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział z przeznaczeniem do objęcia przez TUP Property S.A.

2. Wniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa do Spółki CP Tychy (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o.)

Nowo utworzone udziały Spółki CP Tychy zostały pokryte przez TUP Property S.A. wkładem niepieniężnym (aportem) o wartości 16 238 500 zł, którego przedmiotem jest wyodrębniona organizacyjnie i finansowo zorganizowana część przedsiębiorstwa, stanowiąca zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej i realizacji samodzielnych zadań gospodarczych. W skład aportu weszły w szczególności następujące składniki: nieruchomość centrum handlowego położona w Tychach (City Point Tychy), umowy najmu i kaucji odnoszące się do powierzchni komercyjnej, umowy zawarte z dostawcami mediów i innych składników służących do obsługi działania nieruchomości oraz zadłużenie wynikające z umowy kredytowej TUP Property wobec DZ Bank AG w wysokości 8 100 000 euro.

3. Przystąpienie Spółki CP Tychy (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o.) do długu Spółki TUP Property S.A. zaciągniętego w DZ Bank AG oddział w Polsce

Jeziorna 149 Sp. z o.o., TUP Property S.A. i DZ Bank AG oddział w Polsce, zawarły 7maja 2015r. umowę przystąpienia do długu. CP Tychy (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o.) przystąpiła do całości długu (kwota kredytu 8 100 000 euro) Spółki TUP Property S.A. wobec DZ Bank AG (Kredytodawca), jako dłużnik solidarny.

Zabezpieczeniem wierzytelności Kredytodawcy była m.in. hipoteka zwykła łączna w wysokości 11 600 000 euro oraz hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 2 000 000 euro na nieruchomości położonej w Tychach, która stanowi składnik aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa. W związku z tym CP Tychy Sp. z o.o. została poddana rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 16 580 672 euro. Kredytodawca może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 24.06.2023r.

→ Umowa kredytowa CP Tychy (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o.)

CP Tychy (daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o. Spółka, Kredytobiorca) i mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank, Kredytodawca), zawarły w dniu 19 maja 2015r. umowę kredytu. Kwota kredytu wynosi 8 100 000 euro. Celem kredytu była spłata kredytu udzielonego przez DZ Bank AG oddział w Polsce udziałowcowi Spółki tj. Spółce TUP Property S.A. w dniu 24.06.2010r. tytułem refinansowania zakupu nieruchomości. CP Tychy była dłużnikiem solidarnym Spółki TUP Property S.A, w związku z zawarciem w dniu 8 maja br. umowy przystąpienia do długu.

Nieruchomość objęta kredytem stanowi centrum handlowe w Tychach – City Point Tychy. Kredytobiorca jest właścicielem nieruchomości na podstawie aportu tj. wniesienia

zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez TUP Property S.A. do Spółki Jeziorna 149 Sp. z o.o. w dniu 8 maja br. Umowa kredytowa została zawarta na okres do dnia 20 maja 2025r. Oprocentowanie kredytu zmienne, oparte jest o stopę procentową EURIBOR 6M powiększoną o marżę Banku. Zabezpieczenia spłaty kredytu – zwyczajowe dla tego typu transakcji w szczególności:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 16 200 000 euro na nieruchomości
- przelew na rzecz Banku z praw polisy ubezpieczeniowej budynku na kwotę nie niższą niż 9 001 000 euro
- przelew na rzecz Banku wierzytelności z tytułu umów najmu nieruchomości
- zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy
- oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 16 200 000 euro w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego z prawem do wystąpienia przez Bank o nadanie bankowego tytułu egzekucyjnego klauzuli wykonalności do dnia 30 maja 2027r.
- weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę, poręczony przez TUP Property S.A. wraz z deklaracją wekslową
- transakcja IRS – zabezpieczająca ryzyko zmiany stopy procentowej w odniesieniu do minimum 50% kwoty kredytu, zawarta pomiędzy Bankiem i Kredytobiorcą.

Transakcja zawarcia umowy kredytowej stanowiła restrukturyzację Spółki TUP Property i jej zadłużenia wobec DZ Bank AG, w związku z zakończeniem działalności Banku w Polsce.

➔ Przedterminowa Spłata kredytu w DZ Bank Polska AG

28 maja 2015r. mBank Hipoteczny S.A. na podstawie umowy kredytowej z dnia 19 maja 2015r. wypłacił Spółce CP Tychy Sp. z o.o. (Kredytobiorca) kwotę kredytu (8 100 000 euro), która została przeznaczona na całkowitą spłatę zadłużenia TUP Property S.A. wobec DZ Bank AG.

Spółka CP Tychy jako dłużnik solidarny na podstawie umowy o przystąpieniu do długu, zakończyła wraz z TUP Property proces refinansowania zadłużenia wobec DZ Bank AG.

W związku z tym zabezpieczenia spłaty kredytu tj. hipoteka umowna łączna kaucyjna (w kwocie 2 000 tys. eur) i umowa łączna zwykła (w kwocie 11 600 tys. eur) ustanowiona na nieruchomości Spółki TUP Property położonych w Głuchowie, Ożarowie, Tychach i Pruszkowie z tytułu kredytu DZ Bank - została zwolniona. Jednocześnie ALTA S.A. została zwolniona z poręczenia udzielonego Spółce TUP Property S.A. z tytułu kredytu zaciągniętego w DZ Bank AG, do kwoty 17 462 tys. euro. Z tytułu umowy kredytu pomiędzy CP Tychy Sp. z o.o. i mBank Hipoteczny S.A. na nieruchomości w Tychach ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 16 200 tys. eur.

➔ Aneks do umowy kredytowej BZ WBK S.A.

30 czerwca 2015r. TUP Property S.A. i Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank, Kredytodawca) zawarły Aneks do umowy kredytowej z dnia 18.12.2007r. z późniejszymi zmianami. Ustanowiono nowe warunki i termin spłaty kredytu. Termin spłaty został przedłużony o rok tj. do 30 czerwca 2016r. Ustanowiono dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu tj. hipotekę zabezpieczającą wierzytelność banku na nieruchomości zabudowanej położonej w Pruszkowie o obszarze 0,9584 ha. Zmniejszono kwotę poręczenia udzielonego przez ALTA S.A. jako zabezpieczenie płatności kredytu. Poręczenie wynosi obecnie 4,8 mln euro, termin obowiązywania do 31.12.2018r. Zawarcie Aneksu stanowiło zakończenie procesu restrukturyzacji kredytów Spółki TUP Property S.A.

Na dzień przekazania niniejszego raportu kwota kredytu wynosi 2,1 mln eur. W okresie I półrocza 2015r. i do dnia publikacji raportu TUP Property spłaciła kwotę kredytu w wysokości 3,5 mln euro

Sprzedaż nieruchomości

→ Sprzedaż trzech nieruchomości komercyjnych

3 czerwca 2015r. TUP Property S.A. zawarła umowę sprzedaży własności trzech nieruchomości handlowych w lokalizacjach Syców, Ostrzeszów i Zabrze. Nabywcą nieruchomości jest prywatny inwestor. Sprzedane nieruchomości objęte były długoterminowymi umowami najmu - najemcą był operator sieci handlowej.

Cena trzech transakcji sprzedaży wyniosła 9 000 tys. zł netto i została zapłacona.

Kwota sprzedaży została przeznaczona na częściową spłatę zadłużenia TUP Property S.A. w Banku Zachodnim WBK oraz bieżące prowadzenie pozostałych projektów.

→ Sprzedaż nieruchomości w Katowicach

Po dniu bilansowym tj. 27.07.2015r. TUP Property S.A. i Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp. komandytowo - akcyjna z siedzibą w Bielsku - Białej (Nabywca) zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Bażantów o powierzchni 2,0726 ha. Umowa przyrzeczona była poprzedzona zawarciem umowy przedwstępnej 17.09.2014r. Cena sprzedaży wyniosła 5 213 tys. zł netto + należny VAT

Na sprzedanej 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.

Cena sprzedaży nieruchomości była zgodna z wartością nieruchomości w księgach rachunkowych oraz sporządzoną wyceną Zarządu.

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

Spółka z siedzibą w Siewierzu zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257

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

Spółka zarządza placem budowy inwestycji Siewierz Jeziorna. Docelowo do zadań spółki będzie należało także zarządzanie dzielnicą Siewierza Jeziornej.

Z uwagi na doświadczenie w świadczeniu usług rekreacyjnych, Spółka zajmuje się zagospodarowała teren położonego przy Zalewie Przeczycko - Siewierskim (także teren inwestycji Siewierz Jeziorna). I prowadzi tam niewielką przystań z funkcjami rekreacyjnymi, gdzie w okresie wakacyjnym prowadzone są półkolonie żeglarskie dla dzieci z Gminy.

❖ Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.

Podmiot z siedzibą w Warszawie, ul. Odrowąża 13.

Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000063315

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

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

- Poprawa płynności Inwestycji w trakcie rozwoju tj. Forest Hill i Chmielowskie
- Sprzedaż działek budowlanych, domów i mieszkań inwestycji Siewierz Jeziorna
- Współpraca z kolejnymi deweloperami
- Utrzymanie odpowiedniego tempa prac związanych z projektowaniem i uzbrajaniem terenów inwestycji w Siewierzu
- skuteczna akcja informacyjna na temat realizowanej inwestycji – zrównoważonego rozwoju i nowego urbanizmu
- zainteresowanie projektem jak największej liczby osób
- zapewnienie finansowania podejmowanych przedsięwzięć
- efektywne zarządzanie posiadanym 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

- Ryzyko kontynuowania działalności

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2015r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za I półrocze 2015r. występuje istotne ryzyko dotyczące kontynuowania działalności które jest pochodną następującego ryzyka:

Ryzyko płynności związane z bieżącą działalnością inwestycji

- Ryzyko płynności Forest Hill

Zobowiązania Spółki z tytułu dostaw i usług oraz zaciągniętej pożyczki wynoszą na dzień bilansowy 5 072 tys. zł i nie są obecnie równoważone przychodami wykazanymi w I półroczu 2015r. ani przychodami przyszłych okresów (3 464 tys. zł). 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, jednak prawdopodobieństwo wystąpienia takiego ryzyka nie jest istotne.

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

Planowane do uzyskania przychody z tytułu umów sprzedaży już zawartych zostaną wykorzystane do spłaty zobowiązań.

Elastyczność działu sprzedaży w zakresie negocjacji cen wszystkich produktów Spółki uwolni dodatkowe środki pieniężne i poprawi płynność.

Wartość projektu w realizacji wynosi na dzień bilansowy 11 755 tys. zł.

Spółka stara się o uzyskanie finansowania zewnętrznego na refinansowanie zaawansowanych już prac budowlanych oraz ich zakończenie.

→ Ryzyko płynności 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 I półrocze 2015r. w kwocie 1 998 tys. zł zostaną pokryte przychodami przyszłych okresów w kwocie 2 997 tys. zł.

Ryzyko inwestycji jest ograniczane jednak 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 zawarł przedwstępną umowę sprzedaży działek w projekcie na których deweloper zewnętrzny zbuduje dwa wielorodzinne budynki mieszkalne, zawierające co najmniej 2 500 m kw powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM).

Umowa zawiera także klauzulę współpracy w przyszłych okresach i prawo pierwokupu kolejnych działek przeznaczonych na budowę domów wielorodzinnych. Deweloper specjalizuje się w budownictwie wielorodzinnym i rozpoczął już działania sprzedażowe mieszkań, które mają zostać zbudowane.

W okresie sprawozdawczym zawarto także umowę sprzedaży 5 działek budowlanych z przeznaczeniem na budownictwo jednorodzinne. Nabywcą jest regionalna firma budowlana. Powyższe 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.

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 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 TUP Property

Ryzyko dotyczy możliwości regulowania bieżących zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązań publiczno-prawnych, których stan na 30.06 br wynosi 3 754 tys. zł i nie jest obecnie zrównoważony kwotą należności.

Ryzyko płynności z uwagi na możliwość terminowego regulowania zobowiązań publiczno - prawnych stanowi jednorazowe zdarzenie związane z płatnością podatku VAT, gdzie do zapłaty na dzień przekazania raportu pozostała kwota 950 tys. zł.

W dającej się przewidzieć przyszłości Spółka pozyska środki na uregulowanie tego zobowiązania. Występują dwa źródła spłaty: wpływy z bieżącej działalności oraz sprzedaż części nieruchomości w Głuchowie gm. Komorniki, do Gminy, która zabezpieczyła i zatwierdziła środki na ten cel w budżecie (kwota 2 mln zł).

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

Spółka prowadzi projekt dezinvestycji portfela nieruchomości. Dotychczasowa sprzedaż następowała w kwotach wycen ujętych w księgach rachunkowych Spółki. Możliwe do uzyskania środki ze sprzedaży w pełni pokrywają zobowiązania Spółki tj. kredytowe, publiczno – prawne i z tytułu dostaw i usług. Spółka reguluje zobowiązania bieżące z uzyskiwanych czynszów.

W okresie I półroczu 2015r. Spółka została zrestrukturyzowana, wyodrębniono spółkę celową CP Tychy Sp. z o.o., zrestrukturyzowano kredyty, zmniejszono obciążenia finansowe z tytułu umów kredytowych o 50%.

Spółka w okresie I półroczu 2015r. spłaciła kredyt w wysokości 3,5 mln euro.

Źródłem spłaty była sprzedaż nieruchomości.

W kolejnych okresach Zarząd prognozuje poprawę płynności skutkującą sprzedażą kolejnych nieruchomości, zmniejszeniem obciążeń kosztowych oraz spłatę kredytu.

→ Ryzyko wartości godziwej

Ryzyko wartości godziwej ma swoje źródło w wyżej wymienionym ryzyku płynności poszczególnych Inwestycji Spółki ALTA. Realizacja ryzyka płynności będzie miała wpływ na wartość godziwą akcji i udziałów tych Inwestycji w księgach rachunkowych ALTA S.A.

▪ **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 wartości godziwej i 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 Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość Spółki nie jest obciążona hipoteką). Ryzyko jest kontrolowane i ograniczane na bieżąco poprzez monitorowanie sytuacji finansowej zdywersyfikowanego portfela Inwestycji.

W tabeli zaprezentowano analizę zobowiązań i jej kluczowych Inwestycji biorąc pod uwagę umowny termin zapadalności.

Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji			
na dzień 30.06.2015r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	powyżej 5 lat
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki			
Zobowiązania handlowe	916		
TUP Property S.A.			
Kredyty i pożyczki	13 757		
Zobowiązania handlowe	1 290		
Chmielowskie Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki		13 681*	
Zobowiązania handlowe	1 440	259	
Forest Hill Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	1 644		
Zobowiązania handlowe	3 429	318	
CP Tychy Sp. z o.o. (daw. Jeziorna)			
Kredyty i pożyczki		32 615	
Zobowiązania handlowe	228		

* Pożyczka udzielona przez ALTA S.A. w poprzednich okresach sprawozdawczych

Na dzień bilansowy wysokość zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji i poręczeń udzielonych przez ALTA S.A. wynosi 23 331 tys. zł (wobec 120 998 tys zł na 31.12.2014r.)

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

TUP Property S.A.	tys. zł
- portfel nieruchomości (wartość godziwa/cena nabycia)	55 352/48 029
- kredyt	13 757
- kapitał własny	63 756
CP Tychy Sp. z o.o. (daw. Jeziorna Sp. z o.o.)	
- nieruchomość (wartość godziwa/cena nabycia)	49 186/48 811*
- kredyt	32 615
- kapitał własny	16 806
Chmielowskie Sp. z o.o.	
- wartość nieruchomości (wartość godziwa/cena nabycia)	123 850/71 553
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 699
- udzielona gwarancja	4 700
Forest Hill Sp. z o.o.	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 747
- projekt w realizacji (budowa domów)	11 775
ALTA S.A.	
- wartość udziałów i akcji	172 072
- kapitał własny	185 313
- udzielone poręczenia i gwarancje	23 331

*wartość aportu

→ Ryzyko rynkowe

- ryzyko cenowe

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

- ryzyko stopy procentowej

Spółka ALTA nie jest biorcą kredytów i pożyczek, zatem nie jest narażona bezpośrednio na ryzyko stopy procentowej. Jednym z elementów działalności Inwestycyjnej Spółki było udzielenie pożyczek poszczególnym Spółkom - Inwestycjom w latach ubiegłych. Pozycją narażoną na ryzyko stopy procentowej są planowane przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek.

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

Analiza wrażliwości na ruch stopy procentowej	30.06.2015	31.12.2014
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	13 957	13 256
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	1,66%	2,08%
Analiza wrażliwości dla wzrostu/spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	140	133

→ Ryzyko walutowe

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN. Inwestycje Spółki - TUP Property S.A. i CP Tychy Sp. z o.o. narażone są na ryzyko walutowe, zmiany kursu euro. Część umów najmu zawarta została w euro, jako naturalne zabezpieczenie przed wahaniami kursu. Kredyty Spółek z przeznaczeniem na refinansowanie zakupu portfela nieruchomości komercyjnych zostały zaciągnięte w euro.

Analiza wrażliwości na ryzyko zmiany kursu euro	30.06.2015	31.12.2014
Roczne należności handlowe TPR i CP Tychy w walucie (tys. zł)	6 150	7 901
EURO	4,1944	4,2623
Oslabienie kursu PLN o 10%	3,7750	3,8361
Wpływ na należności TPR w walucie euro (tys. zł)	615	790
Umocnienie kursu PLN o 10%	4,6138	4,6885
Wpływ na należności TPR w walucie euro (tys. zł)	615	790

→ Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko kredytowe ograniczane jest zawieraniem umów, których konstrukcja zabezpiecza Spółkę w przypadku umów z kontrahentami zewnętrznymi. W przypadku transakcji zawieranych z Inwestycjami wystąpienie ryzyka kredytowej jest znaczące. Zarządzanie tym ryzykiem polega na monitorowaniu sytuacji finansowej Spółek - Inwestycji.

Działalność Inwestycyjna Spółki ALTA wiąże się z pośrednim i bezpośrednim narażeniem na kilka rodzajów ryzyka finansowego (ryzyko cenowe, walutowe, stopy procentowej), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Poszczególne rodzaje ryzyka są monitorowane i eliminowane przez Zarząd w możliwym do osiągnięcia zakresie. Zarządzając ryzykiem Zarząd współpracuje z działem finansowym Spółki a także informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji Spółki i stanie jej Inwestycji.

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 na obecnym etapie rozwoju nie podlegają wahaniom sezonowym.

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 2015r. jak i poprzednich okresach ALTA S.A. nie emitowała nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup.

W dniu 18 czerwca 2015r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie uchlenia uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia TUP S.A. (obecnie ALTA S.A.) dotyczących przyjęcia programu motywacyjnego III, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji warrantów subskrypcyjnych a następnie przyjęło uchwały:

- w sprawie przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy

Program obejmuje 3 lata, emisję 300 000 warrantów subskrypcyjnych w trzech seriach, każdy warrant uprawnia do objęcia jednej akcji Spółki nowej serii w jej wartości nominalnej 1 zł.

W czasie trwania programu Spółka wyemituje 300 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

- w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej do Prezesa Zarządu Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii H, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki

W związku z realizacją programu, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony o kwotę 300 000 złotych poprzez emisję nie więcej niż 300 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 zł.

W celu przyznania praw do objęcia Akcji Prezesowi Zarządu, Spółka wyemituje w 2015r. nie więcej niż 300.000 warrantów subskrypcyjnych serii B uprawniających do objęcia Akcji.

Program motywacyjny przewidziany jest na 3 lata, zgodnie z trwaniem kadencji Prezesa Zarządu.

Zarząd sporządzi wycenę nowego programu motywacyjnego dla pracowników oraz dla Zarządu Spółki na dzień 31.12.2015r, po zawarciu umów uczestnictwa z wyznaczonymi osobami uprawnionymi oraz zarejestrowaniu KRS warunkowego podwyższenia kapitału zapasowego z tytułu realizacji programów.

3. Informacje o dywidendzie

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

W okresie I półroczu 2015r. 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 sprawnemu funkcjonowaniu organizacji i realizacji projektów inwestycyjnych i efektywnemu wykorzystaniu posiadanego majątku. Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązаныmi mają charakter rynkowy, opierają się na warunkach typowych przyjętych przez rynek.

Transakcje zgodnie z MSR 24:

Transakcje z podmiotami powiązаныmi inwestycjami ALTA S.A.	Rodzaj transakcji						
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Przychody / koszty z tytułu odsetek
Chmielowskie Sp. z o.o.	599		737	-	13 681	-	2 237
TUP Property S.A.	5		6	105	-	-	-
Forest Hill Sp. z o.o.	121		149	-	-	-	-
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	-		-	-	-	-	-
Razem transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi	725	-	892	105	13 681	-	2 237

5. Postępowania sądowe

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

a) Postępowań 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. 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 Yanivovi 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 uzyskaby 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 wydzielenie 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 wydzielenie 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.

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*

Stan i wartość poręczeń na dzień bilansowy 31.06.2015r. jest następujący:

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

W związku z restrukturyzacją zadłużenia Spółki TUP Property i spłatą kredytów, zmniejszeniu uległy kwoty poręczeń udzielonych przez ALTA S.A. tej spółce tytułem zabezpieczenia płatności w następujący sposób:

- W związku z całkowitą spłatą kredytu zaciągniętego w DZ Bank AG wygasło poręczenie ALTA S.A. w kwocie do 71 405 tys. zł.
DZ Bank AG zwolnił także hipoteki ustanowione na nieruchomościach stanowiących zabezpieczenie tego kredytu tj. hipotekę umowną łączną zwykłą w kwocie 49 443 tys. zł, hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 8 525 tys. zł, na rzecz DZ Bank AG S.A.
- Głuchowo, Ożarów, Tychy, Pruszków.
- W związku ze znaczącym obniżeniem zadłużenia z tytułu kredytu udzielonego przez Bank Zachodni WBK S.A. (tj. spłata kredytu) w kwocie 3,5 mln eur oraz zawarciem aneksu przedłużającego płatność kredytu do 30.06.2016r. obniżeniu uległa wysokość poręczenia udzielonego przez ALTA S.A.
z kwoty 41 744 tys. zł z terminem wymagalności do 31.12.2017 r. do kwoty 20 279 tys. zł z terminem do 30.06.2019r.
Zwyczajowym zabezpieczeniem kredytu, są hipoteki ustanowione na rzecz banku, odpowiednio: hipoteka łączna umowna w kwocie 28 546 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 5 872 tys. zł i hipoteka umowna łączna w kwocie 629 tys. zł, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. na nieruchomościach:
- Będzin, Gdańsk, Nowy Sącz, Warszawa-ul. Belgradzka, Pruszków (jako dodatkowe zabezpieczenie ustanowione wraz z zawarciem aneksu przedłużającego spłatę kredytu do 30.06.2016r)

Poręczenie 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 wynosiła 15,2 tys. zł. Forest Hill zapłaci także kwartalnie kwotę stanowiącą równowartość 0,35% kwoty gwarancji.

Docelowo ALTA będzie zmierzała do dalszego 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 na dzień bilansowy nie zaszły przesłanki do utworzenia rezerw na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami i poręczeniami.

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 2015r. 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 2015r., został wybrany zgodnie z 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, 31.08.2015r.