



ALTA S.A.
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA I PÓŁROCZE 2015R.



sierpień, 2015R.

Spis treści

WYBRANE DANE FINANSOWE	3
SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
ZASADY (POLITYKA RACHUNKOWOŚCI) ORAZ DODATKOWE NOTY OBJASNIAJĄCE	8
1. Informacje ogólne	8
2. Inwestycje Spółki	8
3. Prezentowane okresy sprawozdawcze i data zatwierdzenia sprawozdania finansowego	9
4. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	9
5. Zastosowane standardy – oświadczenie o zgodności	10
6. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	12
7. Szacunki i założenia	13
8. Istotne zasady rachunkowości	13
9. Noty objaśniające	14

WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2015- 30.06.2015	01.01.2014- 30.06.2014	01.01.2015- 30.06.2015	01.01.2014- 30.06.2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 238	2 285	541	547
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 213)	(10 198)	(293)	(2 441)
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(893)	(8 490)	(216)	(2 032)
IV. Zysk (strata) netto	(893)	(8 490)	(216)	(2 032)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(170)	(756)	(41)	(181)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(126)	872	(30)	209
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	370	(100)	89	(24)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	74	16	18	4
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,06)	(0,56)	(0,01)	(0,13)
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
X. Aktywa razem	188 183	188 964	44 865	44 334
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 361	1 800	324	422
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	1 508	957	360	225
XIII. Kapitał własny	185 314	186 207	44 181	43 687
XIV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 627	3 569
XV. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / euro)	12,18	12,24	2,90	2,87

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariancie porównawczym)				
Wyszczególnienie		SCD	SCD	SCD
		2015-01-01 2015-06-30	2014-01-01 2014-12-31	2014-01-01 2014-06-30
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	1.1	2 238	4 310	2 285
Amortyzacja	1.2.	(24)	(58)	(36)
Zużycie materiałów i energii	1.2.	(55)	(95)	(52)
Usługi obce	1.2.	(558)	(1 165)	(594)
Podatki i opłaty	1.2.	(22)	(45)	(20)
Wynagrodzenia	1.2.	(1 545)	(3 238)	(1 641)
Świadczenia na rzecz pracowników	1.2.	(283)	(594)	(341)
Pozostałe koszty rodzajowe	1.2.	(258)	(330)	(99)
Wartość sprzedanych usług, materiałów	1.2.	(3)	(9)	-
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		(510)	(1 224)	(498)
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	4.2.	(703)	8 075	(9 720)
Pozostałe przychody operacyjne		-	40	36
Pozostałe koszty operacyjne		-	(22)	(16)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		(1 213)	6 869	(10 198)
Przychody finansowe	2.1.	327	2 155	1 804
Koszty finansowe	2.2.	(7)	(168)	(96)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM		(893)	8 856	(8 490)
Podatek dochodowy bieżący		-	-	-
Podatek dochodowy odroczoney		-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ		(893)	8 856	(8 490)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej		-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO		(893)	8 856	(8 490)
ZYSK PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ		(893)	8 856	(8 490)
POZOSTAŁE DOCHODY				
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM		-	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem		-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU		-	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM		(893)	8 856	(8 490)
Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję		(0,06)	0,58	(0,56)
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję		(0,06)	0,58	(0,56)

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Alicja Sobańska
Sporządzający sprawozdanie finansowe

2015-08-31

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa				
Wyszczególnienie		SSF na dzień 2015-06-30	SSF na dzień 2014-12-31	SSF na dzień 2014-06-30
AKTYWA TRWAŁE		187 120	188 362	172 552
Rzeczowe aktywa trwałe		34	57	72
Nieruchomości inwestycyjne		-	-	-
Wartości niematerialne i prawne		-	1	4
Akcje i udziały	4.1.	172 072	173 276	158 940
Należności długoterminowe		-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5.1.	13 681	13 256	11 874
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.1.	1 333	1 772	1 662
Pozostałe aktywa trwałe		-	-	-
AKTYWA OBROTOWE		1 063	602	1 194
Projekty inwestycyjne w realizacji		-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	6.1.	384	167	787
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	-
Pozostałe należności	6.1.	270	11	-
Pozostałe aktywa finansowe		276	302	318
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.1.	78	4	30
Rozliczenia międzyokresowe		55	118	59
Aktywa razem :		188 183	188 964	173 746

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa				
Wyszczególnienie		SSF na dzień 2015-06-30	SSF na dzień 2014-12-31	SSF na dzień 2014-06-30
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		185 314	186 207	168 861
Kapitał podstawowy	8	15 212	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji		117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego		52 431	43 575	43 575
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników		-	-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego		-	1 041	1 041
Kapitał rezerwowy		1 041	-	-
Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		(893)	8 856	(8 490)
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		1 361	1 800	1 738
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 333	1 772	1 662
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		28	28	76
- w tym: długoterminowe		28	28	76
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		1 508	957	3 147
Kredyty i pożyczki		-	-	2 513
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10.1.	916	467	186
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-	-
Pozostałe zobowiązania	10.1.	592	490	448
Pasywa razem :		188 183	188 964	173 746

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Alicja Sobańska
Sporządzający sprawozdanie finansowe

2014-08-31

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)				
Wyszczególnienie		RPP za okres:	RPP za okres:	RPP za okres:
		2015-01-01 2015-06-30	2014-01-01 2014-12-31	2014-01-01 2014-06-30
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(893)	8 856	(8 490)
Korekty razem		723	(9 364)	7 734
Amortyzacja		24	58	36
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		704	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(269)	(3 061)	(231)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-	(6 650)	8 255
Zmiana stanu rezerw		-	(84)	(146)
Zmiana stanu należności		(475)	233	(373)
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów		549	160	44
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(65)	(20)	149
Inne korekty		255	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(170)	(508)	(756)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(4)	(3)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	77	75
Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych		-	(308)	(200)
Wpływy ze sprzedaży instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych		-	900	-
Pożyczki udzielone	5.2.	(280)	(1 877)	(650)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych		150	300	150
Otrzymane odsetki		8	31	17
Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne		-	1 478	1 480
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(126)	598	872
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		-	1 200	1 200
Spłaty kredytów i pożyczek		-	(1 137)	(1 137)
Odsetki zapłacone		-	(163)	(163)
Inne wydatki finansowe		370	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		370	(100)	(100)
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		74	(10)	16
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH				
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		4	14	14
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		78	4	30

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Alicja Sobańska
Sporządzający sprawozdanie finansowe

2014-08-31

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym							
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	RAZEM KAPITAŁ WŁASNY
Stan na 1 stycznia 2014 r.	15 212	117 523	42 968	1 041		607	177 351
Zysk netto za rok obrotowy						(8 490)	(8 490)
Całkowite dochody razem	15 212	117 523	42 968	1 041	-	-7 883	168 861
Podział wyniku finansowego			607			(607)	
Stan na 30 czerwca 2014 r.	15 212	117 523	43 575	1 041	-	(8 490)	168 861
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	RAZEM KAPITAŁ WŁASNY
Stan na 1 stycznia 2014 r.	15 212	117 523	42 968	1 041	-	607	177 351
Zysk netto za rok obrotowy							
Całkowite dochody razem	15 212	117 523	42 968	1 041	-	607	177 351
Podział wyniku finansowego	-	-	607	-	-	(607)	-
Stan na 31 grudnia 2014 r.	15 212	117 523	43 575	1 041	-	8 856	186 207
Zysk netto za rok obrotowy						(893)	
Zwiększenia/zmniejszenia	-	-	-	(1 041)	1 041	-	-
Całkowite dochody razem	15 212	117 523	43 575	-	1 041	7 963	185 314
Podział wyniku finansowego	-	-	8 856	-	-	(8 856)	
Stan na 30 czerwca 2015 r.	15 212	117 523	52 431	-	1 041	(893)	185 314

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Alicja Sobańska
Sporządzający sprawozdanie finansowe

2014-08-31

ZASADY (POLITYKA RACHUNKOWOŚCI) ORAZ DODATKOWE NOTY OBJASNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

ALTA S.A. jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 10: „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (dalej MSSF 10). Udziały i akcje poszczególnych podmiotów Spółki ALTA stanowią jej inwestycje.

Spółka przekazuje do publicznej wiadomości swoje sprawozdanie finansowe za I kwartał 2015r., gdyż co do zasady jednostki inwestycyjne nie konsolidują swoich Inwestycji.

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

W portfelu inwestycyjnym ALTA S.A. znajdują się podmioty zajmujące się szeroko rozumianą działalnością deweloperską tj. zarządzanie nieruchomościami, sprzedaż i najem nieruchomości, zamiana przeznaczenia nieruchomości, projektowanie i przygotowanie do sprzedaży działek budowlanych, budowa infrastruktury.

Największy potencjał wśród inwestycji stanowi projekt Siewierz Jeziorna.

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

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.

2. Inwestycje Spółki

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego inwestycje Spółki ALTA obejmowały:

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 restrukturyzacji Spółki oraz jej zadłużenia kredytowego w DZ Bank AG	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 Sp. z o.o.	Siewierz	2 000 000	Spółka celowa - budownictwo mieszkaniowe	ALTA S.A.	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	1 000 000	Spółka prowadzi usługi portowe, eventy, regaty, usługi turystyczno-rekreacyjne.	ALTA S.A.	100%

			Administrowanie terenem budowy i dzielnicą Siewierz Jeziorna.		
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%

3. Prezentowane okresy sprawozdawcze i data zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Prezentowane sprawozdanie finansowe ALTA S.A., obejmuje I półrocze 2015r. zakończone 30 czerwca 2015r. oraz zawiera dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2014r. oraz za I półrocze 2014r. zakończone 30 czerwca 2014r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 31 sierpnia 2015r.

4. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2015r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania występuje istotne ryzyko dotyczące kontynuowania działalności, które jest pochodną ryzyka płynności i realizacji inwestycji w fazie wzrostu i rozwoju tj. Forest Hill i Chmielowskie. Obecnie ponoszone koszty nie są równoważone osiąganymi przychodami.

Ryzyko płynności z uwagi na możliwość terminowego regulowania zobowiązań publiczno – prawnych występuje także w Spółce TUP Property. Stanowi to 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).

Konsekwencją wystąpienia ryzyka płynności jest ryzyko wartości godziwej akcji i udziałów poszczególnych Inwestycji, wycenianych przez ALTA S.A.

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 szybkiej sprzedaży nieruchomości generują wolne środki pieniężne. 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). Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży działek budowlanych zewnętrznemu, niezależnemu deweloperowi. Nakłady Spółki Forest Hill poniesione na budowę domów wynoszą na 30.06.2015r. 11 775 tys., pochodzą ze źródeł własnych i nie są objęte kredytem na refinansowanie budowy pierwszych domów w projekcie Siewierz.

→ W okresie I półrocza 2015r. zadłużenie Spółki TUP Property i struktura nieruchomościowa Spółki została znacząco zrestrukturyzowana. Sprzedaż części posłużyła obniżeniu zadłużenia i poprawie przepływów pieniężnych.

Operacja refinansowania i spłaty kredytu w DZ Bank AG a także zawarcie aneksu do umowy kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK i znacząca spłata zadłużenia z tytułu tego kredytu skutkuje wymiernymi efektami finansowymi w postaci:

- redukcji o połowę miesięcznych zobowiązań kredytowych poszczególnych Inwestycji
- wydzielenie Spółki CP Tychy jako zdolnej do samodzielnego funkcjonowania i zaciągnięcia kredytu
- zwolnieniem hipoteki na części nieruchomości, które objęte były kredytem udzielonym przez DZ Bank AG,
- znaczącą redukcją zobowiązań warunkowych ALTA S.A. (tj. poręczeń kredytu) z kwoty 120 998 tys. zł do kwoty 23 331 tys. zł
- spłatą zadłużenia kredytowego w Banku Zachodnim WBK w wysokości 3 550 tys. euro (z kwoty 5 690 tys. euro na dzień 31.2.2014r. do kwoty 2 140 tys. euro na dzień przekazania niniejszego raportu). Środki na spłatę zadłużenia pochodziły z transakcji sprzedaży nieruchomości TUP Property na łączną kwotę 14 mln zł.
- sprzedaż nieruchomości TUP Property (Ożarów, Ostrzeszów, Zabrze, Katowice) nastąpiła w wartościach zgodnych z wyceną w księgach rachunkowych Spółki.

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

5. Zastosowane standardy – oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF na dzień bilansowy, biorąc pod uwagę prowadzoną przez Spółkę działalność. W zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE. Przy sporządzeniu niniejszego sprawozdania finansowego zastosowano analogiczne zasady rachunkowości jak przy sporządzeniu sprawozdania za 2014r.

Zarząd Spółki uchwałą z dnia 25 czerwca 2014r. stwierdził, że Spółka jest jednostką inwestycyjną. Zgodnie z zapisami MSSF 10, który wszedł w życie dniu 1 stycznia 2014r., Zarząd 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego począwszy od dnia 30.06.2014r. Zastosowanie zasad MSSF 10, nie ma wpływu na prezentowane okresy sprawozdawcze w odniesieniu do wartości godziwych akcji i udziałów inwestycji Spółki ALTA, które zarówno w okresie bieżącym jak i porównywalnych okresach były ujęte w jej wyniku finansowym.

Zarząd Spółki rozpatrzył MSSF 10 w zakresie podstaw do uznania, że ALTA S.A. jest jednostką inwestycyjną i spełnia zawarte w nim warunki:

MSSF 10 paragraf 27

Jednostka inwestycyjna to jednostka, która:

(a) uzyskuje środki finansowe od jednego lub większej liczby inwestorów w celu świadczenia temu inwestorowi (tym inwestorom) usług w zakresie zarządzania inwestycjami;

(b) zobowiązuje się wobec swojego inwestora (swoich inwestorów), że przedmiotem jej działalności jest inwestowanie środków finansowych jedynie w celu uzyskiwania zwrotów pochodzących ze wzrostu wartości inwestycji, z przychodów z inwestycji lub z obu tych źródeł; oraz

(c) dokonuje wyceny i oceny wyników działalności w odniesieniu do zasadniczo wszystkich swoich inwestycji według wartości godziwej.

MSSF 10 paragraf 28

Dokonując oceny swojej zgodności z definicją zawartą w paragrafie 27, jednostka rozpatruje, czy posiada następujące cechy charakterystyczne jednostki inwestycyjnej, tj. czy:

(a) posiada więcej niż jedną inwestycję;

(b) posiada więcej niż jednego inwestora;

(c) posiada inwestorów, którzy nie są podmiotami powiązanymi z jednostką; oraz

(d) posiada udziały własnościowe w formie kapitału własnego lub podobne udziały

Brak którejkolwiek z tych cech charakterystycznych niekoniecznie oznacza, że danej jednostki nie można sklasyfikować jako jednostki inwestycyjnej. Jednostka inwestycyjna, której nie można przypisać wszystkich powyższych cech charakterystycznych, ujawnia dodatkowe informacje wymagane w paragrafie 9A MSSF 12 Ujawnianie udziałów w innych jednostkach.

Zgodnie z oceną Zarządu Spółka ALTA spełnia warunki zawarte w MSSF 10 oraz MSSF 12 paragraf 9A.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2015r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2014r.

Nowe standardy i interpretacje

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania w Unii Europejskiej
MSSF 9 Instrumenty finansowe (wraz z aktualizacjami)	Zmiana klasyfikacji i wyceny - zastąpienie aktualnie obowiązujących kategorii instrumentów finansowych dwoma kategoriami: wycenianych wg zamortyzowanego kosztu i w wartości godziwej. Zmiany w rachunkowości zabezpieczeń	1 stycznia 2018
MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe	Zasady rachunkowości i ujawnień dla regulacyjnych pozycji odroczonej. Standard dotyczy wszystkich umów zawartych z klientami, z wyjątkiem takich, które wchodzą w zakres innych MSSF (tj. umów leasingu, ubezpieczeniowych i instrumentów finansowych).	1 stycznia 2016
MSSF 15 Przychody z umów z klientami	MSSF 15 ujednolica wymogi dotyczące ujmowania przychodów.	1 stycznia 2017
Zmiany do MSSF 11	Dodatkowe wytyczne związane z wykazywaniem nabycia we wspólnej działalności	1 stycznia 2016
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Zawiera wytyczne dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów przez inwestora do spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia .	1 stycznia 2016
Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28	Doprecyzowanie zapisów dotyczących ujęcia jednostek inwestycyjnych w konsolidacji .	1 stycznia 2016
Zmiany do MSR 1	Zmiany dotyczące wymaganych ujawnień w sprawozdaniach finansowych.	1 stycznia 2016

Zmiany do MSR 16 i MSR 38	Doprecyzowanie standardów, iż nie można opierać metody amortyzacji na przychodach, które są generowane przez wykorzystanie danego aktywa.	1 stycznia 2016
Zmiany do MSR 16 i MSR 41	Zasady rachunkowości dla roślin produkcyjnych.	1 stycznia 2016
Zmiany do MSR 19	Uproszczenie zasad rachunkowości dla składek na programy określonych świadczeń wnoszonych przez pracowników lub strony trzecie.	1 lutego 2015
Zmiany do MSR 27	Zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych	1 stycznia 2016
Coroczne poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)	Zestaw poprawek dotyczących: - MSSF 2 - kwestia warunków nabycia uprawnień; - MSSF 3 - kwestia zapłaty warunkowej; - MSSF 8 - kwestia prezentacji segmentów operacyjnych;	1 lutego 2015
Coroczne poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)	Zestaw poprawek dotyczących: - MSSF 3 - zmiana zakresu stosowania dla wspólnych przedsięwzięć; - MSSF 13 - zakres pkt. 52 (portfel wyjątków); - MSR 40 - wyjaśnienie relacji pomiędzy MSSF 3 a MSR 40 przy klasyfikacji	1 stycznia 2015
Coroczne poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)	Zestaw poprawek dotyczących: MSSF 5 - zmiany dotyczące metody sprzedaży; MSSF 7 - regulacje dotyczące umów usługowych oraz zastosowanie standardu w śródrocznych sprawozdaniach finansowych;	1 stycznia 2016

Spółka zamierza przyjąć wymienione powyżej nowe standardy oraz zmiany standardów i interpretacji MSSF opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, lecz nieobowiązujące na dzień sprawozdawczy zgodnie z datą ich wejścia w życie

6. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Profesjonalny osąd

W procesie stosowania przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszym sprawozdaniu finansowym, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, dotyczący poniższych kwestii.

- Odpisy aktualizujące wartość składników majątku
Spółka wycenia do wartości godziwej poszczególne składniki długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim akcje i udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty oraz w spółkach stowarzyszonych. Całość przychodów i generowane przez te spółki wyniki są rezultatem realizacji powierzonych im zadań i mają bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów i akcji w danej inwestycji wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki ALTA.
Korekty z tytułu przeszacowania udziałów w wartości inwestycji dokonane w I półroczu 2015r. wyniosły łącznie 703 tys. zł.
- Odpisy aktualizujące wartość pożyczek
W I półroczu 2015r. Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących pożyczek.

7. Szacunki i założenia

Szacunki i założenia dotyczą poniższych kwestii:

- Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego
Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
- Wartość godziwa instrumentów finansowych
Wartość godziwą instrumentów finansowych (akcji i udziałów), dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposoby ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych zostały przedstawione w punkcie 9.4. Instrumenty finansowe niniejszego sprawozdania finansowego.
- Podział zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów na część długo- i krótkoterminową
Pożyczki zaciągnięte od ALTA S.A. w zależności od terminu wymagalności prezentowane są jako długoterminowe lub krótkoterminowe.
- Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.
Największą pozycją sprawozdania z całkowitych dochodów, od której liczona jest rezerwa są przeszacowania udziałów i akcji w swoich inwestycjach. Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania akcji i udziałów zostaną zrealizowane poprzez wypłatę dywidendy a nie poprzez ich sprzedaż. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia opodatkowania podatkiem dochodowym. W związku z tym rezerwa na podatek odroczonego z tytułu przeszacowania jest ograniczana do wysokości aktywa podatku odroczonego.

8. Istotne zasady rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości pozostają spójne z tymi, jakie Spółka zastosowała w sprawozdaniu finansowym poprzednich, porównywalnych okresach sprawozdawczych.

Szczegółowy opis zastosowanych zasad rachunkowości jest tożsamy z opublikowanym w sprawozdaniu finansowym za 2014r. w dziale Zasady Rachunkowości – strona 9.

→ Waluta

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych a wszystkie wartości o ile nie wskazano inaczej podane zostały w tysiącach złotych. Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski.

EUR	30.06.2015	31.12.2014
	4,1944	4,2623

EUR	Średni kurs euro do przeliczenia wartości sprawozdania z całkowitych dochodów oraz przepływów pieniężnych za I półrocze 2015r.	Średni kurs euro do przeliczenia wartości sprawozdania z całkowitych dochodów oraz przepływów pieniężnych za I półrocze 2014r.
	4 1341	4,1784

9. Noty objaśniające

9.1. Przychody i koszty

1.1 - Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Przychody ze sprzedaży usług	2 238	4 302	2 285
Przychody ze sprzedaży - refaktury	-	8	-
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	2 238	4 310	2 285

Przychody ze sprzedaży usług dotyczą świadczonych poszczególnym spółkom (SPV) usług z tytułu umów o zarządzanie poszczególnymi projektami, które realizują.

1.2 - Koszty	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Amortyzacja	(24)	(58)	(36)
Zużycie materiałów i energii	(55)	(95)	(52)
Usługi obce	(558)	(1 165)	(594)
Podatki i opłaty	(22)	(45)	(20)
Wynagrodzenia	(1 545)	(3 238)	(1 641)
Świadczenia na rzecz pracowników	(283)	(594)	(341)
Pozostałe koszty rodzajowe	(258)	(330)	(99)
Wartość sprzedanych usług, materiałów - refaktury	(3)	(9)	-
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(2 748)	(5 534)	(2 783)

9.2. Przychody i koszty finansowe

2.1 - Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Odsetki	299	639	324
Dywidendy otrzymane	28	1 480	1 480
Rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa finansowe inne niż należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
Przychody z udzielonych gwarancji	-	36	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	327	2 155	1 804

Przychody finansowe z tytułu odsetek za I półrocze 2015r. oraz okresy porównywalne pochodzą w przeważającej mierze z odsetek uzyskanych od pożyczek udzielonych przez ALTA.

W okresie I półrocza 2014r. Spółka otrzymała od Forest Hill dywidendę za 2013r. w wysokości 1 480 tys. zł

2.2 - Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Odsetki	-	(161)	(92)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	(7)	(7)	(4)
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	(7)	(168)	(96)

9.3. Podatek dochodowy

3.1. Odroczonego podatek dochodowy	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Aktywo z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość
Stan na początek okresu	1 772	1 772	1 808
Zmiana	(439)		(146)
AKTYWO Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	1 333	1 772	1 662
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość
Stan na początek okresu	1 772	1 772	1 808
Zmiana	(439)		(146)
REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	1 333	1 772	1 662

Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania instrumentów finansowych (akcje i udziały) w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez ich sprzedaż. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym. Na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 na dzień 30.06.2015 roku wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczonego.

9.4. Instrumenty finansowe

4.1 - Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszania o odpisy			% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów		
		Nazwa jednostki	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014	30.06.2015	31.12.2014
Chmielowskie Sp. z o.o.	Warszawa	54 826	54 826	54 826	96,00%	96,00%	96,00%
TUP Property S.A.	Pruszków	31 568	31 568	31 568	100,00%	100,00%	100,00%
Forest Hill Sp. z o.o.	Siewierz	11 703	12 204	14 785	100,00%	100,00%	100,00%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Środa Wielkopolska	1 969	1 969	1 961	100,00%	100,00%	100,00%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	2 880	2 880	2 243	100,00%	100,00%	100,00%
X-press Couriers Sp. z o.o.	Warszawa			2 778			21,96%
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	Warszawa	812	812	812	23,90%/15,60%	23,90%/15,60%	23,90%/15,60%
Duncon Sp. z o.o.	Kraków	257	257	257	46,53%	46,53%	46,53%
Polkombi S.A.		2	2	2			
RAZEM WARTOŚĆ BRUTTO		104 017	104 518	109 232			

4.2. Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Wynik z przeszacowania instrumentów			
Chmielowskie Sp. z o.o.	(943)	17 709	-
TUP Property S.A.	592	(6 393)	(6 368)
Forest Hill Sp. z o.o.	(352)	(2 951)	(2 147)
Przystań Siewierz Sp. z o.o.		(314)	(300)
X-press Couriers Sp. z o.o.		(180)	(180)
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)		212	(725)
Roda Sp. z o.o. w likwidacji		(8)	
RAZEM WYNIK	(703)	8 075	(9 720)

4.3 - Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący 30.06.2015			Okres porównywany 31.12.2014			Okres porównywany 30.06.2014		
	Nazwa jednostki	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie
Chmielowskie Sp. z o.o.	47 744	(943)	46 801	30 035	17 709	47 744	30 035	-	30 035
TUP Property S.A.	31 334	592	31 926	37 727	(6 393)	31 334	37 727	(6 368)	31 359
Forest Hill Sp. z o.o.	(6 395)	(352)	(6 747)	(3 444)	(2 951)	(6 395)	(3 444)	(2 147)	(5 591)
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	(1 969)		(1 969)	(1 961)	(8)	(1 969)	(1 961)		(1 961)
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	(2 880)		(2 880)	(1 942)	(938)	(2 880)	(1 942)	(300)	(2 242)
X-press Couriers Sp. z o.o.	-		-	(1 699)	1 699	-	(1 699)	(180)	(1 879)
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	1 183		1 183	971	212	1 183	971	(725)	
Duncon Sp. z o.o.	(257)		(257)	(257)		(257)	(257)		
Polkombi S.A.	(2)		(2)	(2)		(2)	(2)		
Razem wartość	68 758	(703)	68 055	59 428	9 330	68 758	59 428	(9 720)	49 708
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów			172 072			173 276			158 940

Instrumenty finansowe Spółki stanowią akcje i udziały spółek, które stanowią inwestycje ALTA S.A.

Spółka wycenia akcje i udziały na dzień bilansowy do wartości godziwej na podstawie wycen aktywów Spółek - inwestycji (tj.: zgodnie z MSR 39 oraz MSSF 13)

→ *Zasady wyceny wg wartości godziwej (MSSF 13)*

Wartość godziwa jest to cena składnika aktywów, za jaką mógłby on zostać wymieniony, a zobowiązania uregulowane, na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi nie powiązaniymi ze sobą stronami. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienie zobowiązania odbywa się albo:

- na rynku głównym dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo
- w przypadku braku rynku głównego, na najkorzystniejszym rynku dla tego składnika aktywów lub zobowiązania.

Główny lub najkorzystniejszy rynek musi być dostępny dla podmiotu.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy wycenie aktywów i zobowiązań kierują się swoim najlepszym interesem gospodarczym. Wycena wartości godziwej aktywów niefinansowych bierze pod uwagę zdolność uczestnika rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie składnika aktywów w najkorzystniejszy sposób lub sprzedanie go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

Ustalenie wartości godziwej odnosi się do konkretnego składnika aktywów lub zobowiązania. Zatem przy ustalaniu wartości godziwej jednostka uwzględnia cechy składnika aktywów lub zobowiązania, jeżeli uczestnicy rynku uwzględniliby takie cechy przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania na dzień wyceny. Cechy te obejmują na przykład:

- stan i lokalizację składnika aktywów oraz
- ewentualne ograniczenia dotyczące sprzedaży lub użycia składnika aktywów.

Spółka wykorzystuje techniki wyceny wartości godziwej odpowiednie do sytuacji i dla których odpowiednie dane są dostępne. Maksymalizuje się wykorzystanie obserwowalnych danych wejściowych, a minimalizuje wykorzystanie nieobserwowalnych danych wejściowych.

→ *Hierarchia wartości godziwej*

Wszystkie aktywa, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej, opisanej jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- poziom 1 — ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- poziom 2 — dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Spółka określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

W zależności od prowadzonej działalności przez poszczególne podmioty Zarząd ALTA za oszacowanie wartości godziwej przyjmuje wartość kapitałów własnych wyznaczoną na podstawie poniższych metod:

→ Wycena metodą skorygowanych aktywów netto

Metodę zastosowano w wycenie spółki Chmielowskie

Aktywem spółki jest nieruchomość położona pod Siewierzem – Siewierz Jeziorna, na której realizowany jest projekt budowy dzielnicy zaprojektowanej w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynku użyteczności publicznej, drogi wewnętrzne, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólne wynosi 116,96 ha.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstanie przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości.

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęta jest części nieruchomości o powierzchni 43,44 ha.

Nieruchomość Siewierz Jeziorna podzielona jest na części terytorialne nazwane odpowiednio: Centrum, Na wzgórzu, Zalew i Chmielowskie. Projekt realizowany jest obecnie w części Jeziorna Centrum, która objęta jest MPZP.

Pozostałe części nieruchomości stanowią jej teren inwestycyjny.

Spółka posiada prawomocne pozwolenie na budowę dla realizacji I kwartału o powierzchni ok. 2 ha.

Na tym terenie powstają budynki: mieszkalny wielorodzinny oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze. Pozwolenie na budowę stało się prawomocne 27.02.2013r.

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.

Na dzień 31.12.2014r. w ewidencji nieruchomości Spółki podzielona jest na część inwestycyjną, która obejmuje 84,90 ha oraz produkcję w toku (projekt inwestycyjny w realizacji) o powierzchni 31,38 ha.

Opis metody wyceny nieruchomości.

Rzeczoznawca na potrzeby wyceny nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. zastosował tak jak w latach ubiegłych metodę pozostałościową a założenia i wyjaśnienie zastosowanych zasad pozostało niezmiennie w stosunku do zaprezentowanych i zastosowanych w 2013r.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane. Metoda pozostałościowa uwzględnia szacowaną wartość ukończonej inwestycji oraz koszty całkowite budowy a także zysk dewelopera.

Po zapoznaniu się w wyceną rzeczoznawcy Zarząd Spółki uznał za racjonalne założenia przyjęte przez rzeczoznawcę. Zarząd Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy i takie właśnie wartości wykazano w księgach Spółki dla terenów wykazywanych w pozycji „nieruchomości inwestycyjne”.

ALTA S.A. wycenia wartość udziałów Spółki Chmielowskie metodą skorygowanych aktywów netto, gdzie wycenione zostają składniki majątku spółki: projekt inwestycyjny w realizacji oraz nieruchomości inwestycyjne.

Na dzień 30.06.2015r. wartość udziałów Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych ALTA S.A. wynosi 101 627 tys. zł.

→ Wycena do wartości kapitałów netto

Metodę tą wykorzystano przy wycenie TUP Property Sp. z o.o. oraz spółek Forest Hill Sp. z o.o

Spółka TUP Property jako właściciel nieruchomości wyceniana jest do wartości godziwej poprzez wycenę posiadanych nieruchomości.

- TUP Property i wycena portfela nieruchomości (komercyjne, biurowe, handlowe)

TUP Property S.A. posiada portfel nieruchomości, które wyceniane są z zastosowaniem różnych metod w zależności od ich kwalifikacji na pracujące i niepracujące.

Nieruchomości pracujące wyceniane są przez Zarząd Spółki metodą dochodową. Do sporządzenia wyceny wykorzystywana jest projekcja przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowana współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości. W wycenie nieruchomości na dzień 30.06.2015r. zastosowano współczynnik dyskonta z przedziału od 7,80% do 14,11% .

Nieruchomości niepracujące zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę.

Wycena przeprowadzana jest na potrzeby księgowo, w wartości godziwej i ujmowana jest w wyniku finansowym Spółki.

Wartość akcji Spółki TUP Property w księgach rachunkowych ALTA S.A. na dzień 30.06.2015r. wynosi 63 494 tys. zł

Nieruchomości wyceniane są wg modelu opartego o wycenę w wartościach godziwych zgodnie z przepisami § 33-52 MSR 40. Wartości godziwe nieruchomości niepracujących ustalane są według wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Wartości godziwe nieruchomości przynoszących dochód ustalane są na koniec każdego kwartału. Skutki przeszacowania do wartości godziwych podlegają ujęciu w wyniku roku obrotowego.

Preferowaną metodą wyceny, zgodnie z MSR 40 §45, jest wycena metodą porównań rynkowych.

Przy braku aktualnych cen pochodzących z aktywnego rynku podmiot stosuje wycenę metodą dochodową wg wzoru kapitalizacji prostej biorąc jako podstawę obliczenia następujące parametry:

$$W = D \times Wk \quad \text{lub} \quad \frac{D}{R}$$

gdzie: W – wartość
D – dochód z nieruchomości (przychody minus koszty)
Wk – współczynnik kapitalizacji, R – stopa kapitalizacji

Do sporządzenia wyceny wykorzystywana jest projekcja przepływu środków pieniężnych z nieruchomości zdyskontowana współczynnikiem dyskonta wynikającym z aktualnych warunków rynkowych i warunków konkretnej nieruchomości. Jako parametry wyjściowe wyceny przyjęto:

- a) strumień przychodów z najmu wynikający z umów najmu obowiązujących na dzień wyceny
- b) rezerwę na przewidywane koszty remontów oraz zarządzania nieruchomościami w wysokości 2% przychodu
- c) współczynnik dyskonta indywidualnie dobrany dla każdej nieruchomości:
 - od 7,80% do 14,11% dla nieruchomości o przeznaczeniu handlowym i logistycznym oraz biurowym.

Dla każdej nieruchomości określa się jej cechy indywidualne na podstawie pięciu kryteriów:

- położenie, dostęp i ekspozycja,
- standard, funkcjonalność, stan techniczny i wiek,
- konkurencyjność na rynku lokalnym,
- najemcy i warunki wynikające z umów najmu,
- ponadprzeciętna ilość powierzchni nie wynajętych.

Powyższe cechy nieruchomości ocenia się w skali pięciostopniowej przez porównanie z innymi podobnymi nieruchomościami na danym rynku lokalnym. Cechy te są podstawą do określenia indywidualnej stopy kapitalizacji przez skorygowanie stopy średniej określonej dla danego rynku lokalnego.

W przypadku nieruchomości, gdzie zawarte umowy najmu określają przychód denominowany w euro, został on przeliczony na złote po średnim kursie NBP ogłoszonym na dzień bilansowy. W przypadku obiektów, które pozostają tymczasowo nie wynajęte przyjęto średnie stawki czynszu za m², obowiązujące na danej lokalizacji, w celu ustalenia przychodu, który mógłby być generowany przez te powierzchnie, przy czym koszty nie wynajętych powierzchni ponoszone przez Spółkę zostały ustalone proporcjonalnie do udziału powierzchni nie wynajętych w stosunku do powierzchni użytkowych według wielkości rzeczywistych.

Wyliczony w powyższy sposób dochód podzielono przez stopę kapitalizacji, która została określona w oparciu o minimalną i maksymalną rynkową stopę kapitalizacji na podstawie odnotowanych transakcji oraz trendów rynkowych przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Zmiana prezentacji poszczególnych aktywów do i z nieruchomości inwestycyjnych dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z projektów inwestycyjnych w realizacji do nieruchomości inwestycyjnych, różnica między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmowana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do projektów inwestycyjnych w realizacji dokonywane są tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez rozpoczęcie dostosowywania danej nieruchomości do budowy i sprzedaży.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystanych przez właściciela lub do nieruchomości inwestycyjnej w realizacji, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia równy jest wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Grunty, których przyszłe przeznaczenie pozostaje na dany dzień bilansowy nieokreślone są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne.

▪ Forest Hill

Spółka Forest Hill nabyła w 2014r. od Chmielowskie Sp. z o.o. działki budowlane o łącznej powierzchni 1,9 ha, na których powstały budynek wielorodzinny oraz budynki jednorodzinne (realizacja pierwszego kwartału budowy Siewierz Jeziornej). Transakcja miała charakter rynkowy i oparła się o sporządzoną wycenę nieruchomości. Wartość poniesionych nakładów Forest Hill w wynosi na dzień bilansowy 11 775 tys. zł. i wpływa na wycenę spółki w księgach rachunkowych ALTA S.A. która na dzień 30.06.2015r. wynosi 4 956 tys. zł

ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI I PROJEKTÓW W REALIZACJI INWESTYCJI ALTA S.A.				
	wartość 31.12.2014	sprzedaż/nakłady /rekasyfikacje	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				
Mieszkaniowe	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 nieruchomość 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.

→ Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych

- Powszechna Agencja Informacyjna S.A.

Wycena została dokonana metodą dochodową (DCF) przy użyciu modelu FCFF (free cash flow to firm). Do wyceny przyjęte zostały następujące założenia:

- okres prognozy: 2015-2023
- średni ważony koszt kapitału (WACC) w okresie prognozy: 8%
- inwestycje średnio na poziomie 5 % przychodów rocznie
- średnia marża na poziomie 14,1% wartości przychodów rocznie

Zgodnie z przyjętymi założeniami wartość przedsiębiorstwa została oszacowana na kwotę 5 252 tys. zł.

Dane wejściowe użyte do wyceny akcji inwestycji PAGI S.A. sklasyfikowane zostały jako poziom 3 hierarchii wartości godziwej, zgodnie z MSSF 13.

Zarząd ALTA S.A. po weryfikacji niezaudytowanych danych finansowych Spółki na dzień 30/06.2015r. oraz biorąc pod uwagę realizację zakładanego poziomu przychodów Spółki, zdecydował o przyjęciu jako aktualnej wyceny Spółki sporządzonej na dzień 31.12.2014r.

Zarząd ALTA S.A. przeprowadzi test na utratę wartości oraz dokona aktualizacji wartości wyceny akcji Spółki PAGI na dzień 31.12.2015r.

→ Spółki których wartość odpisano w księgach rachunkowych do pełnej wysokości

- Przyszań Siewierz Sp. z o.o. – wycena metodą skorygowanych aktywów netto

Działalność Spółki została przeniesiona nad zalew Przeczycko-Siewierski, gdzie prowadzony jest projekt inwestycyjny Siewierz-Jeziorna. Nowym zadaniem Spółki oprócz działalności rekreacyjnej jest także zarządzanie terenami należącymi do Chmielowskie Sp. z o.o.

- Roda Sp. z o.o. w likwidacji - odpis aktualizujący wartość udziałów do wartości zerowej został uwzględniony w poprzednich okresach sprawozdawczych.

Wartość Spółki w księgach rachunkowych ALTA S.A. została spisana w pełnej kwocie i wynosiła na dzień likwidacji zero złotych. Przesłankę stanowiło zakończenie na dzień 31.12.2013r. realizacji wraz z TUP Property S.A. procesu rewitalizacji pofabrycznej nieruchomości należącej do TUP Property S.A., na cele mieszkaniowe. Zarząd nie podjął ostatecznej decyzji co do procesu sprzedaży ww. projektu. Zakończył się proces likwidacji Spółki.

9.5. Pozostałe aktywa finansowe

Udzielone pożyczki w okresie sprawozdawczym i okresach poprzednich oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR zarówno dla okresów miesięcznych, trzymiesięcznych i rocznych, powiększoną o marżę (średnia wysokość marży wynosi: 3,17%)

5.1 - Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 30.06.2015			Okres porównywany 31.12.2014			Okres porównywany 30.06.2014		
	Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące
Pożyczki udzielone	13 681	-	13 681	13 256	-	13 256	15 780	3 906	11 874
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe razem:	13 681	-	13 681	13 256	-	13 256	15 780	3 906	11 874

5.2 - Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 30.06.2015			Okres porównywany 31.12.2014			Okres porównywany 30.06.2014		
	Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące
Pożyczki udzielone	276	-	276	3 584	3 282	302	318	-	318
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe razem:	276	-	276	3 584	3 282	302	318	-	318

5.1 - Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 30.06.2015			Okres porównywany 31.12.2014			Okres porównywany 30.06.2014		
	Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące
Pożyczki udzielone	13 681	-	13 681	13 256	-	13 256	15 780	3 906	11 874
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe razem:	13 681	-	13 681	13 256	-	13 256	15 780	3 906	11 874

5.3 - Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki bez odpisów na dzień 30.06.2015	Saldo bilansowe na dzień 30.06.2015
Chmielowskie Sp. z o.o.	13 681	13 681
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	-	-
X-press Couriers Sp. z o.o.	276	276
SUMA PLN	13 957	13 957

* 13 681 tys. zł – kwota wymagana w okresie od roku do 5 lat

* 276 tys. zł – kwota wymagana do 1 roku

9.6. Należności

6.1 - Należności	Okres bieżący 30.06.2015			Okres porównywany 31.12.2014			Okres porównywany 30.06.2014		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	384	-	384	167	-	167	787	-	787
Pozostałe należności	30 052	29 782	270	29 918	29 907	11	29 783	29 783	-
Razem należności	30 436	29 782	654	30 085	29 907	178	30 570	29 783	787

Kwota pozostałych należności zaprezentowana w 2014r. dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym w kwocie 29 783 tys. zł

Zarząd ALTA S.A. dnia 8 marca 2012r. podjął Uchwałę dotyczącą podjęcia czynności egzekucji należności od Spółki Modena Park (Dłużniczka, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group).

Informacje dotyczące czynności egzekucji zostały zawarte w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki, w punkcie traktującym o postępowaniach sądowych.

9.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty oraz rozliczenia międzyokresowe aktywne

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego oraz prezentowanych okresów porównywalnych nie utrzymywała na posiadanych rachunkach bankowych znaczących kwot środków pieniężnych.

W związku z tym z uwagi na nieznaczące kwoty środków pieniężnych a także rozliczeń międzyokresowych aktywnych odstąpiono od prezentacji not objaśniających.

9.8. Kapitał podstawowy, wartość księgowa akcji

Kapitał zakładowy

8.1 - 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 w złotych	15 212 345	15 212 345

8.2 - Wartość księgową na akcję i rozwodniona wartość księgową na akcję	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Wartość księgową (w złotych)	185 314	186 207	168 861
Liczba akcji zwykłych	15 212	15 212	15 212
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,18	12,24	11,10

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki rozładniające wartość akcji.

Wartość nominalna 1 akcji Spółki wynosi 1 zł.

9.9. Rezerwy

Na dzień 30 czerwca 2015r. oraz w prezentowanych okresach porównywalnych rezerwy stanowiły nieistotne pozycje. Spółka odstąpiła od szczegółowego prezentowania poszczególnych pozycji. Nie miały miejsca wydarzenia skutkujące zawiązaniem/rozwiązaniem znaczących rezerw.

Zarówno ALTA S.A, jak i jej inwestycje (TUP Property, Forest Hill, Chmielowskie) nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustaloną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości.

Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo oceny ryzyka płatności renty planistycznej jest bliskie zeru. W związku z tym zdaniem Zarządu nie występuje konieczność zawiązania rezerw.

9.10. Zobowiązania

10.1 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	916	467	186
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych i pozostałe		276	290
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	-	30	-
Pozostałe zobowiązania	383	77	
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	1 299	850	476

Wszystkie zobowiązania wymagalne są w terminie do 12 miesięcy.

9.11. Zobowiązania warunkowe

11.1 - Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Dla jednostek powiązanych	23 331	120 998	130 508
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	20 279	117 945	130 508
gwarancje należytego wykonania umów	3 053	3 053	-
Dla pozostałych jednostek	-	-	-
pozostałe gwarancje i poręczenia			-
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	23 331	120 998	130 508

9.12. Sprawy sądowe

Sprawy sądowe zostały zaprezentowane w sprawozdaniu zarządu z działalności Spółki.
Nie wystąpiły czynniki powodujące dokonanie istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

9.13. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 30 czerwca 2015 roku nie było potrzeby tworzenia rezerw związanych z rozpoznaniem i policzalnym ryzykiem podatkowym.

9.14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi zgodnie z MSR 24

14.1. 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	-	-	-	-
Razem transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi	725	-	892	105	13 681	-	2 237

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Transakcje zawarte z jednostkami powiązаныmi dotyczyły przede wszystkim usług zarządzania, księgowych, licencyjnych, wynagrodzenia za udzielanie gwarancji i poręczeń.

9.15. Program Motywacyjny

W dniu 18 czerwca 2015r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie uchylenia uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia TUP Spółka Akcyjna dotyczących przyjęcia programu motywacyjnego III, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji warrantów subskrypcyjnych a następnie:

- 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, obejmuje emisję 300 000 warrantów subskrypcyjnych w trzech seriach, każdy warrant uprawnia do objęcia jednej akcji Spółki nowej serii.

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 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.

9.16. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

- Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak udzielone pożyczki, środki pieniężne, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. W Spółce ALTA ryzyko kredytowe koncentruje się wokół udzielonych pożyczek, jest kontrolowane i eliminowane. Nie ma znaczącego wpływu na poziom płynności Spółki ALTA.

16.1- Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący 30.06.2015			Okres porównywany 31.12.2014			Okres porównywany 30.06.2014		
	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:									
Należności własne niepodatkowe		521	1 570	70	372		6	136	618
Pożyczki udzielone	276		13 681		728	10 675	57	1 715	12 506
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-	-				-	-	-
Aktywa w wartości ceny nabycia	-	-	-				7 753	-	111 654

Ujawnienia dotyczące wartości godziwej:

Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie – aktywa te nie są wyceniane na aktywnym rynku. Oprocentowane są zmienną stopą procentową i nie są narażone na ryzyko walutowe, stąd też odchylenie wartości godziwej od zamortyzowanego kosztu może wynikać jedynie z ryzyka kredytowego, którym są one obciążone. W przypadku znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego Zarząd ALTA tworzy odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek.

Należności własne wyceniane w nominale – ze względu na ich szybką rotację oraz dokonywane niezwłocznie odpisy aktualizujące w przypadku stwierdzenia nadmiernego ryzyka kredytowego, ich wycena w wartości godziwej nie różni się, wg szacunków Zarządu, od ich wartości nominalnej.

Na ryzyko kredytowe i stopy procentowej narażone są instrumenty finansowe wykazane w Nocie 6.3 i dotyczą głównie pożyczek udzielonych spółkom - inwestycjom.

→ Ryzyko walutowe

Na dzień 30.06.2015r. Spółka ALTA nie posiada pozycji bilansowych wyrażonych w walucie obcej.

Ponieważ kredyty bankowe TUP Property S.A. i CP Tychy Sp. z o.o. zostały zaciągnięte w walucie euro poniżej ujawniono ryzyko walutowe Spółki TUP Property S.A. (pozostałe Spółki-inwestycje nie mają zewnętrznych bankowych źródeł finansowania).

Instrumenty finansowe - ryzyko walutowe – TUP Property	Okres bieżący 30.06.2015			Okres porównywany 31.12.2014		
	Specyfikacja	Waluta	Kwota w walucie Przeliczenie na PLN	Waluta	Kwota w walucie Przeliczenie na PLN	Przeliczenie na PLN
Długoterminowe		-	-		8 216	34 073
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	EUR			EUR	8 216	34 073
Krótkoterminowe		3 278	13 757		6 354	26 351
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	EUR	3 278	13 757	EUR	6 354	26 351

Instrumenty finansowe - ryzyko walutowe – CP Tychy	Okres bieżący 30.06.2015		
	Specyfikacja	Waluta	Kwota w walucie Przeliczenie na PLN
Długoterminowe		7 776	32 615
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	EUR	7 776	32 615
Krótkoterminowe		-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	EUR		

* Poprzednich okresach sprawozdawczych pozycje nie występowały - spółka powołana w 2015r.

→ Ryzyko płynności

Dotyczy spółek ALTA, TUP Property i Chmielowskie i utrzymania płynności, terminowego regulowania zobowiązań i kontynuacji inwestycji. W przypadku braku najemców nieruchomości TUP Property lub nierealizowania strategii dezinwestycji istnieje zagrożenie regulowania zobowiązań bankowych oraz kontraktów budowlanych na realizację przedsięwzięcia Siewierz Jeziorna. Spółka TUP Property realizuje spłatę zadłużenia zgodnie z przyjętymi założeniami dezinwestycji i zakończyła restrukturyzację zadłużenia. Wskaźnik zadłużenia wynosi 17%. Spółka ALTA posiada zdywersyfikowany portfel inwestycyjny, co powoduje zmniejszone ryzyko podatności na wahania koniunktury w poszczególnych branżach.

9.17. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

17.1 - Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Aktywa finansowe	172 804	186 714	171 950
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	172 072	173 276	158 940
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	13 267	12 193
Należności własne wyceniane w nominale	654	167	787
Środki pieniężne	78	4	30
Zobowiązania finansowe	1 506	957	3 147
Zobowiązania wycenione w zamortyzowanym koszcie	-	-	2 513
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	1 506	957	634

9.18. Zarządzanie kapitałem

Celem zarządzania kapitałem Spółki jest jego efektywne wykorzystanie, które będzie wspierało działalność operacyjną Spółki i tym samym przyczyni się do zwiększania i zachowania jego wartości dla akcjonariuszy. Do uprawnień Spółki należy także wypłata dywidendy, zwrot kapitału akcjonariuszom lub emisja nowych akcji. Celem Spółki jest takie wykorzystanie posiadanego kapitału, który pozwoli osiągnąć zysk, który następnie w miarę możliwości, zgodnie ze strategią ALTA S.A. będzie służył do regularnego wypłacania dywidendy. W I półroczu 2015 r. i okresach ubiegłych nie zaszły zmiany w zakresie celów, zasad i procesów obowiązujących w obszarze zarządzania kapitałem. Wynik Spółki kształtowany jest przez wycenę Inwestycji wg wartości godziwej, która nie ma wpływu na płynność finansową.

Skutecznym narzędziem do monitorowania stanu kapitału jest wskaźnik zadłużenia, którego poziom Spółka analizuje także w swoich Inwestycjach, ze szczególną uwagą w przypadku Inwestycji TUP Property S.A. i CP Tychy Sp. z o.o. które jako jedyne są stroną umów kredytowych.

Wskaźnik ten w Spółce ALTA i jej głównych Inwestycji jest następujący:

Analiza zadłużenia Spółki ALTA i jej Inwestycji

Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	ALTA	TUP Property	Cp Tychy	Chmielowskie	Forest Hill
dane tys. zł	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2015
Kredyty/pożyczki ogółem	0	13 757	32 615	13 681	1 644
Środki pieniężne i ekwiwalenty	78	347	439	677	479
Zadłużenie netto (A-B)	-78	13 410	32 176	13 004	1 165
Kapitał własny ogółem	185 313	63 756	16 806	84 131	4 715
Kapitał ogółem (C+D)	185 235	77 166	48 982	97 135	5 880
Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	0%	17%	66%	13%	20%

9.19. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W okresie 2015r. Spółka nie realizowała zadań z zakresu wspólnych przedsięwzięć.

9.20. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Nie wystąpiły różnice pomiędzy sprawozdaniem finansowym opublikowanym za okres 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2015r. a poprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

9.21. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 30 czerwca 2015r. i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć znaczący sposób na przyszłe wyniki finansowe Spółki, ani inne zdarzenia, które zgodnie z MSSF powinny być uwzględnione lub odrębnie ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

9.22. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki. Niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

W okresie I półrocza 2015r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność spółek stanowiących inwestycje ALTA S.A. Nie miały miejsca także wydarzenia gospodarcze, mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Alicja Sobańska
Sporządzający sprawozdanie finansowe

Warszawa 2015.08.31r.