



**ALTA S.A.**

**RAPORT ZA IV KWARTAŁ 2015R.**



Luty, 2016r.

## Spis treści

|                                                                                                                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I WYBRANE DANE FINANSOWE .....</b>                                                                                                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>II INFORMACJE O SPÓŁCE .....</b>                                                                                                                                                                | <b>3</b>  |
| 2.1. Informacje o Emitencie .....                                                                                                                                                                  | 3         |
| 2.2. Inwestycje Emitenta .....                                                                                                                                                                     | 4         |
| <b>III SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>                                                                                                                                                            | <b>6</b>  |
| 3.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....                                                                                                                                                     | 6         |
| 3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....                                                                                                                                                      | 7         |
| 3.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....                                                                                                                                                   | 8         |
| 3.4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....                                                                                                                                                | 9         |
| <b>IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY I INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE</b>                                                                                                                       | <b>10</b> |
| 4.1. Informacje ogólne .....                                                                                                                                                                       | 10        |
| 4.2. Prezentowane okresy sprawozdawcze i data zatwierdzenia sprawozdania finansowego .....                                                                                                         | 10        |
| 4.3. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....                                                                                                                                          | 10        |
| 4.4. Zastosowane standardy – oświadczenie o zgodności .....                                                                                                                                        | 10        |
| 4.5. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie .....                                                                                                                          | 12        |
| 4.6. Istotne zasady rachunkowości .....                                                                                                                                                            | 13        |
| 4.7. Noty objaśniające .....                                                                                                                                                                       | 13        |
| 4.8. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi .....                                                    | 14        |
| 4.9. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki ..... | 15        |
| 4.10. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach .....                                                                                                                                               | 15        |
| <b>V INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W IVKWARTALE 2015R. ....</b>                                                                                                                                        | <b>15</b> |
| 5.1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe .....                                                   | 15        |
| 5.2. Zdarzenia po dniu bilansowym .....                                                                                                                                                            | 23        |
| 5.3. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie ...                                                                                          | 23        |
| 5.4. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz .....                                                                                                                                 | 23        |
| 5.5. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....                                                                                                                                                         | 23        |
| 5.6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....                                                                                                                                                     | 27        |
| 5.7. Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....                                                                                                                                                 | 27        |
| 5.8. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych .....                                                                                                                                                     | 28        |
| 5.9. Informacja o postępowaniach sądowych oraz rozliczeniu z tytułu spraw sądowych .....                                                                                                           | 28        |
| <b>VI AKCJONARIAT I AKCJE .....</b>                                                                                                                                                                | <b>30</b> |
| 6.1. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i .....                                                                                                                          | 30        |
| kapitałowych papierów wartościowych .....                                                                                                                                                          | 30        |
| 6.2. Informacje o dywidendzie .....                                                                                                                                                                | 30        |
| 6.3. Informacja o znaczących akcjonariuszach .....                                                                                                                                                 | 31        |
| 6.4. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....                                                                                                             | 31        |

## I WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane ze skróconego sprawozdania finansowego ALTA S.A.

| TYTUŁ                                                           | tys. PLN                  |                           | tys. EUR                  |                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                 | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 | 01.01.2015-<br>31.12.2015 | 01.01.2014-<br>31.12.2014 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 4 970                     | 4 310                     | 1 188                     | 1 029                     |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej                    | 2 958                     | 6 869                     | 707                       | 1 640                     |
| III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem                         | 3 526                     | 8 856                     | 843                       | 2 114                     |
| IV. Zysk (strata) netto                                         | 3 526                     | 8 856                     | 843                       | 2 114                     |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej         | 658                       | (508)                     | 157                       | (121)                     |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej      | (644)                     | 598                       | (154)                     | 143                       |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej        | -                         | (100)                     | -                         | (24)                      |
| VIII. Przepływy pieniężne netto, razem                          | 14                        | (10)                      | 3                         | (2)                       |
| IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)           | 0,23                      | 0,58                      | 0,06                      | 0,14                      |
|                                                                 | <b>31.12.2015</b>         | <b>31.12.2014</b>         | <b>31.12.2015</b>         | <b>31.12.2014</b>         |
| X. Aktywa razem                                                 | 192 895                   | 188 964                   | 45 265                    | 44 334                    |
| XI. Zobowiązania długoterminowe                                 | 1 875                     | 1 800                     | 440                       | 422                       |
| XII. Zobowiązania krótkoterminowe                               | 1 287                     | 957                       | 302                       | 225                       |
| XIII. Kapitał własny                                            | 189 733                   | 186 207                   | 44 523                    | 43 687                    |
| XIV. Kapitał zakładowy                                          | 15 212                    | 15 212                    | 3 570                     | 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)              | 12,47                     | 12,24                     | 2,93                      | 2,87                      |

Do przeliczenia wybranych danych finansowych ze złotych na euro zastosowano następujące kursy:

-do przeliczenia pozycji bilansowych średni kurs euro ogłoszony przez NBP na dzień 31.12.2015r. 4,2615 zł oraz na dzień 31.12.2014r. 4,2623 zł.

- do przeliczenia pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych średnie arytmetyczne średnich kursów euro ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca, odpowiednio dla IV kw. 2015r. 4,1848 zł oraz 4,1893 zł dla IV kw. 2014r.

Zaprezentowane dane finansowe za IV kwartał 2015r. nie podlegały audytowi.

Dane finansowe, które zostaną opublikowane w raporcie rocznym Spółki za 2015r., będą podlegały audytowi przez niezależnego biegłego rewidenta, zgodnie z obowiązującymi przepisami i mogą różnić się od danych opublikowanych w sprawozdaniu finansowym za IV kwartał 2015r.

## II INFORMACJE O SPÓŁCE

### 2.1. Informacje o Emitencie

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

Co do zasady jednostki inwestycyjne nie konsolidują swoich jednostek zależnych, dlatego Spółka przekazuje do publicznej wiadomości swoje sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2015r.

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.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

W okresie IV kwartału 2015r. i poprzednich okresach sprawozdawczych funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnił Pan Robert Jacek Moritz.

## 2.2. Inwestycje Emitenta

Dane na dzień przekazania raportu

| Nazwa i forma prawna                                  | Siedziba | Kapitał zakładowy zł | Zakres działalności                                                                                                                                                                                                                                     | Udział % w kapitale zakładowym |        |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
|                                                       |          |                      |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                |        |
| Chmielowskie Sp. z o.o.                               | Siewierz | 57 110 000           | Spółka jest właścicielem nieruchomości na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta. Do zadań Spółki należy przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów, sprzedaż gotowych działek budowlanych. | ALTA S.A.                      | 100%   |
| 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.<br>(daw. Jeziorna 149 Sp. z o.o.) | Pruszków | 16 243 500           | Spółka celowa – właściciel galerii handlowej City Point Tychy                                                                                                                                                                                           | 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 deweloperska – obiekty mieszkaniowe                                                                                                                                                                                                              | ALTA S.A.                      | 100%   |
| Przystań Siewierz Sp. z o.o.                          | Siewierz | 1 000 000            | Spółka prowadzi usługi portowe, eventy, regaty, usługi turystyczno-rekreacyjne na terenie Siewierz Jeziorna<br>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.                                   | ALTA S.A.                      | 15,66% |

|  |  |  |                                                                                                                          |  |  |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  |  | Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe oraz duże przedsiębiorstwa. |  |  |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

Na przestrzeni roku w okresie do 31.12.2015r. nastąpiły niżej wymienione zmiany:

- 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  
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.
- Zmiany w strukturze udziałów Chmielowskie Sp. z o.o. w ramach Inwestycji ALTA  
22.12.2015r. Chmielowskie Sp. z o.o. i TUP Property S.A. zawarły umowę nabycia udziałów w celu umorzenia. W wyniku umowy Spółka Chmielowskie nabyła 4% udziałów własnych należących do Spółki TUP Property. Umowa ma na celu uproszczenie struktury Inwestycji ALTA S.A. Umorzenie udziałów nastąpi wraz z rejestracją zmian w KRS.

Spółka ALTA w IV kwartale 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.

### III SPRAWOZDANIE FINANSOWE

#### 3.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

| <b>Sprawozdanie z całkowitych dochodów<br/>(dane narastające z rachunkiem kosztów w wariantcie porównawczym)</b> |                          |                          |                          |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wyszczególnienie                                                                                                 | SCD                      | SCD                      | SCD                      | SCD                      |
|                                                                                                                  | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2015-10-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2014-10-01<br>2014-12-31 |
| Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów                                                    | 4 970                    | 1 367                    | 4 310                    | 1 008                    |
| Amortyzacja                                                                                                      | (38)                     | (5)                      | (58)                     | (11)                     |
| Zużycie materiałów i energii                                                                                     | (85)                     | (12)                     | (95)                     | (20)                     |
| Usługi obce                                                                                                      | (1 225)                  | (288)                    | (1 165)                  | (318)                    |
| Podatki i opłaty                                                                                                 | (29)                     | (1)                      | (45)                     | (6)                      |
| Wynagrodzenia                                                                                                    | (2 789)                  | (596)                    | (3 238)                  | (696)                    |
| Świadczenia na rzecz pracowników                                                                                 | (390)                    | (37)                     | (594)                    | (95)                     |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                                                                       | (293)                    | (14)                     | (330)                    | (143)                    |
| Wartość sprzedanych usług, materiałów                                                                            | -                        | 3                        | (9)                      | (9)                      |
| <b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>                                                                                | <b>121</b>               | <b>417</b>               | <b>(1 224)</b>           | <b>(290)</b>             |
| Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD               | 2 841                    | 5 338                    | 8 075                    | 18 084                   |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                                   | 8                        | 8                        | 40                       | 4                        |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                                      | (12)                     | (12)                     | (22)                     | (5)                      |
| <b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                                                                 | <b>2 958</b>             | <b>5 751</b>             | <b>6 869</b>             | <b>17 793</b>            |
| Przychody finansowe                                                                                              | 573                      | 105                      | 2 155                    | 166                      |
| Koszty finansowe                                                                                                 | (5)                      | (1)                      | (168)                    | (37)                     |
| <b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>                                                                        | <b>3 526</b>             | <b>5 855</b>             | <b>8 856</b>             | <b>17 922</b>            |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                                        | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Podatek dochodowy odroczone                                                                                      | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>                                                          | <b>3 526</b>             | <b>5 855</b>             | <b>8 856</b>             | <b>17 922</b>            |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                                                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej                                                                    | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>                                                                                       | <b>3 526</b>             | <b>5 855</b>             | <b>8 856</b>             | <b>17 922</b>            |
| <b>ZYSK PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ</b>                                                    | <b>3 526</b>             | <b>5 855</b>             | <b>8 856</b>             | <b>17 922</b>            |
|                                                                                                                  |                          |                          |                          |                          |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY</b>                                                                                         |                          |                          |                          |                          |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM</b>                                                                                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem                                                                 | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU</b>                                                                  | -                        | -                        | -                        | -                        |
| <b>DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM</b>                                                                                   | <b>3 526</b>             | <b>5 855</b>             | <b>8 856</b>             | <b>17 922</b>            |
| Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję                                                                    | 0,23                     | 0,38                     | 0,58                     | 1,18                     |
| Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję                                                              | 0,23                     | 0,38                     | 0,58                     | 1,18                     |



**3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa</b>        |                                        |                                        |                                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                   | <b>SSF<br/>na dzień<br/>2015-12-31</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>2015-09-30</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>2014-12-31</b> |
| <b>AKTYWA TRWAŁE</b>                                      | <b>191 437</b>                         | <b>185 808</b>                         | <b>188 362</b>                         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                    | 20                                     | 25                                     | 57                                     |
| Nieruchomości inwestycyjne                                | -                                      | -                                      | -                                      |
| Wartości niematerialne i prawne                           | -                                      | -                                      | 1                                      |
| Akcje i udziały                                           | 175 616                                | 170 279                                | 173 276                                |
| Należności długoterminowe                                 | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe                 | 13 954                                 | 13 615                                 | 13 256                                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 1 847                                  | 1 889                                  | 1 772                                  |
| Pozostałe aktywa trwałe                                   | -                                      | -                                      | -                                      |
| <b>AKTYWA OBROTOWE</b>                                    | <b>1 458</b>                           | <b>1 850</b>                           | <b>602</b>                             |
| Projekty inwestycyjne w realizacji                        | -                                      | -                                      | -                                      |
| Należności z tytułu dostaw i usług                        | 1 044                                  | 1 082                                  | 167                                    |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego         | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe należności                                      | 154                                    | 459                                    | 11                                     |
| Pozostałe aktywa finansowe                                | 157                                    | 270                                    | 302                                    |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                        | 18                                     | 1                                      | 4                                      |
| Rozliczenia międzyokresowe                                | 85                                     | 38                                     | 118                                    |
| Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży          | -                                      | -                                      | -                                      |
| Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | -                                      | -                                      | -                                      |
| <b>Aktywa razem :</b>                                     | <b>192 895</b>                         | <b>187 658</b>                         | <b>188 964</b>                         |

| <b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa</b>                                    |                                        |                                        |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                               | <b>SSF<br/>na dzień<br/>2015-12-31</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>2015-09-30</b> | <b>SSF<br/>na dzień<br/>2014-12-31</b> |
| <b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                       | <b>189 733</b>                         | <b>183 878</b>                         | <b>186 207</b>                         |
| Kapitał podstawowy                                                                    | 15 212                                 | 15 212                                 | 15 212                                 |
| Kapitał zapasowy z emisji akcji                                                       | 117 523                                | 117 523                                | 117 523                                |
| Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego                                                 | 52 431                                 | 52 431                                 | 43 575                                 |
| Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego                                      | -                                      | -                                      | 1 041                                  |
| Kapitał rezerwowy                                                                     | 1 041                                  | 1 041                                  | -                                      |
| Zysk (strata) netto roku obrotowego przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej | 3 526                                  | (2 329)                                | 8 856                                  |
| <b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>                                                    | <b>1 875</b>                           | <b>1 917</b>                           | <b>1 800</b>                           |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                      | 1 847                                  | 1 889                                  | 1 772                                  |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                           | 28                                     | 28                                     | 28                                     |
| - w tym: długoterminowe                                                               | 28                                     | 28                                     | 28                                     |
| <b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>                                                   | <b>1 287</b>                           | <b>1 863</b>                           | <b>957</b>                             |
| Kredyty i pożyczki                                                                    | -                                      | -                                      | -                                      |
| Inne zobowiązania finansowe                                                           | -                                      | -                                      | -                                      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                  | 728                                    | 1 005                                  | 467                                    |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                   | -                                      | -                                      | -                                      |
| Pozostałe zobowiązania                                                                | 559                                    | 858                                    | 490                                    |
| <b>ZOBOWIĄZANIA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>                    | <b>-</b>                               | <b>28</b>                              | <b>-</b>                               |
| <b>Pasywa razem :</b>                                                                 | <b>192 895</b>                         | <b>187 658</b>                         | <b>188 964</b>                         |

## 3.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

| <b>Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)</b>                              |                                                    |                                                    |                                                    |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Wyszczególnienie</b>                                                                | <b>RPP za okres:<br/>2015-01-01<br/>2015-12-31</b> | <b>RPP za okres:<br/>2015-01-10<br/>2015-12-31</b> | <b>RPP za okres:<br/>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>RPP za okres:<br/>2014-10-01<br/>2014-12-31</b> |
| <b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>                         |                                                    |                                                    |                                                    |                                                    |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                                                     | 3 526                                              | 5 855                                              | 8 856                                              | 17 922                                             |
| Korekty razem                                                                          | (2 868)                                            | (5 240)                                            | (9 364)                                            | (17 922)                                           |
| Amortyzacja                                                                            | 38                                                 | 5                                                  | 58                                                 | 11                                                 |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                               | -                                                  | -                                                  | -                                                  | -                                                  |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                | (56)                                               | 306                                                | (3 061)                                            | (2 704)                                            |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                             | (2 340)                                            | (5 207)                                            | (6 650)                                            | (15 195)                                           |
| Zmiana stanu rezerw                                                                    | 117                                                | 54                                                 | (84)                                               | (8)                                                |
| Zmiana stanu należności                                                                | (1 020)                                            | 85                                                 | 233                                                | 26                                                 |
| Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów                             | 330                                                | (538)                                              | 160                                                | 67                                                 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                | 33                                                 | (47)                                               | (20)                                               | (119)                                              |
| Inne korekty                                                                           | 30                                                 | 102                                                | -                                                  | -                                                  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                            | <b>658</b>                                         | <b>615</b>                                         | <b>(508)</b>                                       | <b>-</b>                                           |
| <b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>                       |                                                    |                                                    |                                                    |                                                    |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych                                         | (4)                                                | 9                                                  | (3)                                                | -                                                  |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych                                        | 8                                                  | 8                                                  | 77                                                 | 2                                                  |
| Wydatki na nabycie instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych i stowarzyszonych | -                                                  | -                                                  | (308)                                              | (69)                                               |
| Wpływy ze sprzedaży instrumentów kapitałowych w jednostkach zależnych                  | -                                                  | -                                                  | 900                                                | -                                                  |
| Pożyczki udzielone                                                                     | (1 004)                                            | (690)                                              | (1 877)                                            | (10)                                               |
| Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych                                                  | 300                                                | 75                                                 | 300                                                | 75                                                 |
| Otrzymane odsetki                                                                      | 56                                                 | -                                                  | 31                                                 | 6                                                  |
| Inne wpływy / (wydatki) inwestycyjne                                                   | -                                                  | -                                                  | 1 478                                              | (2)                                                |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                          | <b>(644)</b>                                       | <b>(598)</b>                                       | <b>598</b>                                         | <b>2</b>                                           |
| <b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>                          |                                                    |                                                    |                                                    |                                                    |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek                                       | -                                                  | -                                                  | 1 200                                              | -                                                  |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                                             | -                                                  | -                                                  | (1 137)                                            | -                                                  |
| Odsetki zapłacone                                                                      | -                                                  | -                                                  | (163)                                              | -                                                  |
| Inne wydatki finansowe                                                                 | -                                                  | -                                                  | -                                                  | -                                                  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                             | <b>-</b>                                           | <b>-</b>                                           | <b>(100)</b>                                       | <b>-</b>                                           |
| <b>PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>                                                  | <b>14</b>                                          | <b>17</b>                                          | <b>(10)</b>                                        | <b>2</b>                                           |
| <b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>                                      | <b>-</b>                                           | <b>3</b>                                           | <b>(10)</b>                                        | <b>2</b>                                           |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>                                             | <b>4</b>                                           | <b>1</b>                                           | <b>14</b>                                          | <b>2</b>                                           |
| <b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>                                               | <b>18</b>                                          | <b>18</b>                                          | <b>4</b>                                           | <b>4</b>                                           |



**3.4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

| <b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b> |                           |                                        |                                              |                                                         |                          |                         |                                    |                             |
|-------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                                                 | <b>Kapitał podstawowy</b> | <b>Kapitał zapasowy z emisji akcji</b> | <b>Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego</b> | <b>Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego</b> | <b>Kapitał rezerwowy</b> | <b>Zyski zatrzymane</b> | <b>Wynik netto roku obrotowego</b> | <b>RAZEM KAPITAŁ WŁASNY</b> |
| <b>Stan na 1 stycznia 2014 r.</b>               | 15 212                    | 117 523                                | 42 968                                       | 1 041                                                   | -                        | -                       | 607                                | 177 351                     |
| Zysk netto za rok obrotowy                      |                           |                                        |                                              |                                                         |                          |                         |                                    | -                           |
| <b>Całkowite dochody razem</b>                  | 15 212                    | 117 523                                | 42 968                                       | 1 041                                                   | -                        | 607                     | 8 856                              | 186 207                     |
| Podział wyniku finansowego                      |                           |                                        | 607                                          |                                                         |                          | (607)                   |                                    |                             |
| <b>Stan na 31 grudnia 2014 r.</b>               | 15 212                    | 117 523                                | 43 575                                       | 1 041                                                   | -                        | -                       | 8 856                              | 186 207                     |
| Zysk netto za rok obrotowy                      |                           |                                        |                                              |                                                         |                          |                         |                                    | -                           |
| <b>Całkowite dochody razem</b>                  | 15 212                    | 117 523                                | 43 575                                       | 1 041                                                   | -                        | 8 856                   | 3 526                              | 189 733                     |
| Podział wyniku finansowego                      |                           |                                        | 8 856                                        | (1 041)                                                 | 1 041                    | (8 856)                 |                                    |                             |
| <b>Stan na 31 grudnia 2015 r.</b>               | 15 212                    | 117 523                                | 52 431                                       | -                                                       | 1 041                    | -                       | 3 526                              | 189 733                     |

## IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY I INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

### 4.1. Informacje ogólne

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

Poszczególne podmioty - Inwestycje Spółki ALTA - są wyceniane w wartości godziwej, a zmiany tych wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, w części reprezentującej wynik finansowy bieżącego okresu, zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 10.

### 4.2. Prezentowane okresy sprawozdawcze i data zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Prezentowane sprawozdanie finansowe ALTA S.A., obejmuje IV kwartał 2015r. zakończony 31 grudnia 2015r. oraz zawiera dane porównywalne za IV kwartał zakończony 31 grudnia 2014r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 lutego 2015r.

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.

### 4.3. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Zidentyfikowane w poprzednich okresach ryzyko płynności jest minimalizowane poprzez działania restrukturyzujące zadłużenie oraz strukturę Inwestycji.

- Spółki 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 zwiększa poziom przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki w znaczącym stopniu został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów. Spółka zawarła umowy sprzedaży, przedwstępną umowę sprzedaży działek budowlanych, niepowiązanym deweloperom, a w mocy pozostają także zapisy stanowiące o opcji kupna dalszych działek pod budowę domów.
- Zadłużenie Spółki TUP Property S.A. zostało zrestrukturyzowane w okresie 2015r., tj.: wyodrębniono zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci w pełni skomercjalizowanego centrum handlowego z kinem, spłacono kredyt długoterminowy, zgodnie z przyjętą strategią sprzedawane są kolejne nieruchomości Spółki.

### 4.4. Zastosowane standardy – oświadczenie o zgodności

Sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2015r. 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 takie same zasady rachunkowości (politykę), jak przy sporządzeniu sprawozdania za 2014r. oraz I półrocze 2015r.

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 powiązаныmi 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.

### 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:<br>- MSSF 2 - kwestia warunków nabycia uprawnień;<br>- MSSF 3 - kwestia zapłaty warunkowej;<br>- MSSF 8 - kwestia prezentacji segmentów operacyjnych;<br>- MSR 16 / MSR 38 - kwestia nieproporcjonalnej zmiany wartości brutto i umorzenia w modelu wartości przeszacowanej,<br>- MSR 24 - definicja kadry zarządzającej. | 1 lutego 2015   |
| Coroczne poprawki do MSSF (cykl 2011-2013) | Zestaw poprawek dotyczących:<br>- MSSF 3 - zmiana zakresu stosowania dla wspólnych przedsięwzięć;<br>- MSSF 13 - zakres pkt. 52 (portfel wyjątków);<br>- MSR 40 - wyjaśnienie relacji pomiędzy MSSF 3 a MSR 40 przy klasyfikacji nieruchomości jako nieruchomości inwestycyjne lub nieruchomości zajmowanej przez właściciela.                         | 1 stycznia 2015 |
| Coroczne poprawki do MSSF (cykl 2012-2014) | Zestaw poprawek dotyczących:<br>MSSF 5 - zmiany dotyczące metody sprzedaży;<br>MSSF 7 - regulacje dotyczące umów usługowych oraz zastosowanie standardu w śródrocznych sprawozdaniach finansowych;<br>MSR 19 - stopa dyskonta na rynku regionalnym;<br>MSR 34 - dodatkowe wytyczne dotyczące ujawnień w sprawozdaniach śródrocznych.                   | 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.

#### 4.5. 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 za IV kwartały 2015r. narastająco wyniosły łącznie 5 338 tys. zł.
- Odpisy aktualizujące wartość pożyczek  
W IV kwartale 2015r. Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących pożyczek.

### 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 10 Instrumenty finansowe sprawozdania finansowego za 2014r.
- 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.

### 4.6. Istotne zasady rachunkowości

#### **Spółka zastosowała zasady zawarte w standardzie MSSF 10**

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.

### 4.7. Noty objaśniające

#### **Odpisy Aktualizujące**

- ➔ Informacje o odpisach aktualizujących
  - wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu
  - z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.

W okresie IV kwartału 2015r. i okresach poprzednich nie dokonywano istotnych odpisów utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów i nie odwracano także takich odpisów.

ALTA S.A. dokonała przeszacowania wartości aktywów finansowych – akcji i udziałów Spółek – Inwestycji. Informacje dotyczące aktualizacji wyceny zaprezentowano w punkcie 5.1. niniejszego sprawozdania

#### **Rezerwy**

- ➔ Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

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 odroczony z tytułu przeszacowania jest ograniczana do wysokości aktywa podatku odroczonego.

Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

| Odroczony podatek dochodowy         | Na dzień       | Na dzień       | Na dzień       |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | 31.12.2015     | 31.12.2014     | 30.09.2014     |
| <b>Aktywo z tytułu ODPD</b>         | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> |
| Stan na początek okresu             | 1 772          | 1 808          | 1 808          |
| Zmiana                              | 75             | -36            | -76            |
| <b>AKTYWO Z TYTUŁU ODPD RAZEM:</b>  | <b>1 847</b>   | <b>1 772</b>   | <b>1 732</b>   |
| <b>Rezerwa z tytułu ODPD</b>        | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> | <b>Wartość</b> |
| Stan na początek okresu             | -1 772         | 1 808          | 1 808          |
| Zmiana                              | -75            | -36            | -76            |
| <b>REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:</b> | <b>-1 847</b>  | <b>1 772</b>   | <b>1 732</b>   |

#### Rzeczowe aktywa trwałe

Spółka nie dokonywała istotnych transakcji nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, nie wystąpiły także zobowiązania z tego tytułu.

#### Korekty błędów poprzednich okresów

Nie miały miejsca korekty błędów poprzednich okresów.

#### Umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi i ich obsługa

Spółka nie ma zawartych umów kredytowych z podmiotami zewnętrznymi. Nie miało miejsca niespłacenie pożyczki ani naruszenie warunków jej umowy.

Kredyty zewnętrzne występują w Inwestycji TUP Property S.A. i CP Tychy Sp. z o.o.– Spółki regulują zobowiązania kredytowe na bieżąco.

#### 4.8. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Nie wystąpiły różnice pomiędzy sprawozdaniem finansowym opublikowanym za okres IV kwartałów 2015 zakończonym 31 grudnia 2015r. a poprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.



#### **4.9. 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 IV kwartału 2015r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną ALTA i jej Inwestycji. Nie miały miejsca także wydarzenia gospodarcze, mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

Wpływ na wyniki i wycenę nieruchomości Spółki TUP Property ma kurs euro oraz stan najmu powierzchni komercyjnych. Analiza wrażliwości została zaprezentowana w punkcie 5.5. zarządzanie ryzykiem. ALTA S.A. jest narażona na to ryzyko pośrednio, dokonując przeszacowań akcji Spółki TUP Property do wartości godziwej.

#### **4.10. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach**

W IV kwartale 2015r. spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

### **V INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W IV KWARTALE 2015R.**

#### **5.1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe**

*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*

*Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących oraz opis czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe*

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

#### Spółka ALTA S.A. i wynik finansowy

##### *Działalność Spółki*

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.

**Restrukturyzacja zadłużenia Inwestycji ALTA S.A.**

Po dniu bilansowym - 25 stycznia 2016r. w celu restrukturyzacji zadłużenia Spółek – Inwestycji, uproszczenia struktury finansowania oraz wsparcia finansowego realizowanych przedsięwzięć, zawarto następujące umowy:

- ALTA S.A. przejęła zadłużenie Spółek Forest Hill i TUP Property wobec Inwestora Spółki (Elżbieta Moritz) w kwocie 2 500 tys. zł powiększonej o odsetki naliczone zgodnie z umowami pożyczek oraz  
 - ALTA S.A. zawarła z Inwestorem Spółki umowę pożyczki w kwocie 4 000 tys. zł a następnie umowę konsolidacji pożyczek przejętej (2 500 tys. zł) oraz nowo udzielonej (4 000 tys. zł), łączna kwota kapitału skonsolidowanych pożyczek wynosi 6 500 tys. zł Oprocentowanie pożyczek stałe, oparte o stopę procentową WIBOR powiększone o marżę. - Ustalono termin spłaty pożyczki na 31 marca 2017r.

- Zabezpieczeniem spłaty skonsolidowanej pożyczki jest hipoteka na nieruchomościach Spółki TUP Property (w Głuchowie i Ożarowie), która przystąpiła do długu ALTA S.A. wobec Inwestora Spółki.

Źródłem spłaty będzie sprzedaż nieruchomości Spółki TUP Property.

Uzyskane środki zostają przeznaczane na wsparcie realizowanych przez poszczególne Inwestycje działań, zgodnie z ich działalnością.

**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 IV kwartały 2015r. Spółka osiągnęła zysk netto 3 526 tys. zł netto. Główny wpływ na wynik Spółki ma wycena udziałów i akcji Inwestycji oraz bieżącej działalności.

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

**Inwestycje ALTA S.A.**

| <b>Inwestycje na dzień 31.12.2015</b>     | <b>Siedziba</b> | <b>Wartość Inwestycji w cenie nabycia</b> | <b>Wartość dokonanych odpisów</b> | <b>Wartość bilansowa 31.12.2015</b> |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Nazwa jednostki</b>                    |                 |                                           |                                   |                                     |
| Chmielowskie Sp. z o.o.                   | Siewierz        | 54 826                                    | 51 986                            | 106 812                             |
| TUP Property S.A.                         | Pruszków        | 31 568                                    | 32 223                            | 63 791                              |
| Forest Hill Sp. z o.o.                    | Siewierz        | 11 704                                    | (8 686)                           | 3 018                               |
| Przystań Siewierz Sp. z o.o.              | Siewierz        | 2 880                                     | (2 880)                           | -                                   |
| Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A. | Warszawa        | 812                                       | 1 183                             | 1 995                               |
| Duncon Sp. z o.o.                         | Kraków          | 257                                       | (257)                             | -                                   |
| Polkombi S.A.                             |                 | 2                                         | (2)                               | -                                   |
| <b>Razem wartość brutto</b>               |                 | <b>102 049</b>                            | <b>73 567</b>                     | <b>175 616</b>                      |

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 powiązanimi 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: skorygowanych aktywów netto (spółka Chmielowskie), wycena do wartości kapitałów netto (TUP Property, Forest Hill), zdyskontowanych przepływów pieniężnych (Powszechna Agencja Informacyjna S.A.).

#### → Spółki których wartość odpisano w księgach rachunkowych do pełnej wysokości w poprzednich okresach sprawozdawczych

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

Działalność Spółki jest prowadzona nad zalewem Przeczycko-Siewierskim, gdzie prowadzony jest projekt inwestycyjny Siewierz Jeziorna. Zadaniem Spółki oprócz działalności rekreacyjnej jest zarządzanie terenami należącymi do Chmielowskie Sp. z o.o. (organizacja placu budowy)

- Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej

Szczegółowy opis stosowanych metod wyceny zawarto w sprawozdaniu finansowym za 2014r. punkt 10 strona 27 oraz w sprawozdaniu za I półrocze 2015r. pod notą objaśniającą 9.4 „instrumenty finansowe”.

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości i projektów

| <b>ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI I PROJEKTÓW W REALIZACJI INWESTYCJI ALTA S.A.</b> |                       |                                 |                  |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|
|                                                                                | wartość<br>31.12.2014 | sprzedaż/nakłady/reklasyfikacje | zmiana<br>wyceny | wartość<br>31.12.2015 |
| <b>nieruchomości inwestycyjne</b>                                              |                       |                                 |                  |                       |
| Komercyjne w tym:                                                              | 110 053               |                                 | -9 104           | 100 949               |
| biurowe                                                                        | 28 941                |                                 | -4 461           | 24 480                |
| handlowe                                                                       | 67 962                | -9 000                          | -5 112           | 62 850                |
| logistyczne                                                                    | 13 150                | -5 000                          | 469              | 13 619                |
| Grunty inwestycyjne                                                            | 2 817                 | -1 962                          | -2 449           | 367                   |
| Nieruchomości w procesie sprzedaży                                             |                       |                                 |                  |                       |
|                                                                                | 112 869               |                                 | -11 553          | 101 316               |
| <b>projekty inwestycyjne w realizacji</b>                                      |                       |                                 |                  |                       |
|                                                                                | 16 305                | -204                            |                  | 16 101                |
| <b>projekty Siewierz Jeziorna</b>                                              |                       |                                 |                  |                       |
| Projekt Inwestycyjny Siewierz Jeziorna                                         | 123 850               |                                 |                  | 123 400               |

| Sposób wyceny               | wartość tys. zł na<br>30.06.2015r. | udział %    |
|-----------------------------|------------------------------------|-------------|
| niezależny rzeczoznawca     | 137 300                            | 57%         |
| cena z transakcji sprzedaży | 6 320                              | 3%          |
| przepływy pieniężne         | 80 904                             | 34%         |
| wycena wg nakładów          | 16 293                             | 7%          |
| <b>SUMA</b>                 | <b>240 817</b>                     | <b>100%</b> |

- Wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego obejmuje głównie nieruchomości Siewierz-Jeziorna, dokonana została metodą pozostałościową.
- Metodą przepływów pieniężnych wyceniane są nieruchomości komercyjne Spółki TUP Property.
- Wartość projektów inwestycyjnych w realizacji wykazana jest według nakładów poniesionych w kwotach nie wyższych niż możliwe do uzyskania na rynku.

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.

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

Właściciel nieruchomości Siewierz Jeziorna. Podmiot odpowiedzialny w realizacji projektu za przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów. W szczególności do działań Spółki należy projektowanie i niwelacja terenu, ułożenie sieci, wykonanie dróg i chodników, wydzielenie działek, zapewnienie mediów. Przygotowane działki Spółka sprzedaje deweloperom którzy mogą

zbudować na nich budynki mieszkalne i komercyjne zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, kodem architektonicznym i koncepcją urbanistyczną

Siewierz Jeziorna główne i potencjalnie najbardziej zyskowne przedsięwzięcie inwestycyjne. Stanowi perspektywiczny, wieloaspektowy projekt z sektora deweloperskiego. Wiąże ze sobą działania w obszarze mieszkaniowym, biznesu i usług z możliwością wykorzystania nowych technologii oraz poszanowania zasad zrównoważonego rozwoju. Jego zdywersyfikowany charakter zapewnia kontrolę ryzyka, ciągłość prac i szansę osiągnięcia wysokich zysków. Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości. W przyszłej dzielnicy Siewierz Jeziorna, może zamieszkać 10 tys. osób. Powierzchnia nieruchomości pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynku użyteczności publicznej, drogi wewnętrzne, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólne wynosi około 116 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 31.10.2015r. na wartość 123 400 tys. zł, w tym:**

Wartość objęta MPZP wynosi 83 000 tys. zł (na dzień 31.10.2015r. 85 000 tys. zł – zmniejszenie wartości z uwagi na sprzedaż działek budowlanych deweloperom zewnętrznym)

Wartość części inwestycyjnej wynosi 40 400 tys. zł (na dzień 31.10.2015r. 38 850 tys. zł)

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

Rzeczoznawca zastosował taką samą metodę wyceny jak w poprzednich okresach sprawozdawczych.

**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 31.12.2015r. wartość udziałów Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych ALTA S.A. wynosi 106 812 tys. zł.

**Informacje o działalności Spółki i rozwoju Projektu Siewierz Jeziorna**

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

- ✓ Październik 2007r. - Warsztaty charrette w Siewierzu - warsztaty urbanistyczne, których efektem była koncepcja inwestycji, wypracowana przy współpracy przedstawicieli władz i mieszkańców Siewierza. Taki sposób projektowania, urbanistyci nazywają metodą charrette.

- ✓ Czerwiec 2008 – Gotowy kod architektoniczny opracowany przez Duany Plater-Zybert & Company Architects & Town Planners (DPZ Europe) – zbiór zasad architektonicznych i urbanistycznych określający wygląd zewnętrzny Siewierza Jeziornej.
- ✓ Listopad 2008r. - Urząd Miasta i Gminy Siewierz uchwalił Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla całości terenu Siewierz Jeziorna.
- ✓ Czerwiec 2010 r. Urząd Miasta i Gminy Siewierz uchwalił Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części inwestycji
- ✓ W 2014r. Oddano do użytkowania: pierwsze trzy domy jednorodzinne, część dróg i sieci w pierwszym kwartale oraz kolektor sanitarny i deszczowy
- ✓ Istotne wydarzenia 2015r. – kolejne transakcje sprzedaży działek z niepowiązanymi deweloperami, zasiedlenie domów i mieszkań :
  - Transakcje sprzedaży działek firmie Murapol S.A.

W dniu 12 marca 2015r. Chmielowskie zawarła z Murapol S.A. przedwstępną warunkową umowę sprzedaży, a w dniu 23 października 2015r. Spółki zawarły umowę sprzedaży działek budowlanych w inwestycji Siewierz –Jeziorna.

Przedmiotem sprzedaży były przygotowane do budowy działki gruntowe o powierzchni 0,2187 ha.

Murapol zbuduje na nieruchomości wielorodzinny budynek mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) 2 410,39 m kw.,na podstawie uzgodnionego ze Sprzedawcą projektu.

Cena sprzedaży zostanie zapłacona w ratach kwartalnych do 30.06.2017 r.

6 listopada 2015r. Chmielowskie i Murapol S.A. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży kolejnych działek budowlanych.

Przedmiotem umowy są działki o powierzchni około 0,7 ha, przeznaczone do budowy budynków wielorodzinnych mieszkalnych o powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) co najmniej 6 000 m kw. Nieruchomość także objęta jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Strony postanowiły, że Murapol S.A. otrzymał opcję i pierwszeństwo kupna po określonej cenie kolejnych działek przeznaczonych pod budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych o powierzchni 8 000 m kw PUM. Opcja kupna ważna jest do 30.04.2017 r.

Wartość umowy i opcji kupna wynosi ponad 8 mln zł.

- Na dzień raportu na terenie dzielnicy Siewierz Jeziorna zasiedlono (sprzedano i wynajęto) 26 mieszkań i domów. 5 firm deweloperskich buduje 71 mieszkań i domów.

#### ❖ Forest Hill Sp. z o.o. - deweloper - 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 powstały: kamienica wielorodzinna, domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Pierwsze budynki uzyskały pozwolenia na użytkowanie. Spółka zbyła 9 domów w budowie na rzecz firm deweloperskich.



- Wg stanu na dzień raportu z ogólnej liczby 43 domów, mieszkań i lokali, pozostało do sprzedaży 11 lokali użytkowych, mieszkań i domów.
- Po dniu bilansowym Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie kamienicy wielorodzinnej, budynek został zasiedlony.
- ❖ TUP Property S.A. – deweloper – nieruchomości komercyjne, 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.

Spółka 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 okresie IV kwartałów 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.

6 listopada 2015r – TUP Property S.A. i Gmina Komorniki (Nabywca) zawarły w umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 1,7797 ha w miejscowości Głuchowo (Gmina Komorniki).

Po dniu bilansowym 4 lutego 2016r. Spółka i Powiat Średzki zawarły umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej w Środzie Wielkopolskiej. Przedmiotowa nieruchomość składa się z zabudowanych działek o łącznym obszarze 0,159 ha.

Transakcje sprzedaży nieruchomości jest zgodna ze strategią Spółki ALTA na lata 2013-2020 w zakresie stopniowej sprzedaży portfela nieruchomości TUP Property .

W okresie 2016r. planowana jest kontynuacja sprzedaży nieruchomości TUP Property.

Podmiotem zależnym od TUP Property S.A. jest CP Tychy Sp. z o.o. siedzibą w Pruszkowie, do której należy galeria handlowej w Tychach.

Spółka powstała w wyniku refinansowania zadłużenia TUP Property

Kapitał zakładowy CP Tychy Sp. z o.o. wynosi 16 243 500,00 zł i dzieli się na 324 870 udziałów o wartości 50 zł każdy udział.

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

Podmiot z siedzibą w Siewierzu

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

Z uwagi na doświadczenie w świadczeniu usług rekreacyjnych, Spółka zagospodarowała teren położony przy Zalewie Przeczycko Siewierskim (należący do inwestycji Siewierz Jeziorna).

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

Podmiot z siedzibą w Warszawie, ul. Odrowąża 13.

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 w Krakowie, ul. Pędzichów 6.

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 aktywa Spółki Duncon.

#### 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
- sprzedaż pozostałych nieruchomości handlowych, logistycznych i biurowych
- efektywne zarządzanie posiadanym majątkiem do momentu dezinwestycji
- sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
- wzrost lub spadek wartości posiadanych nieruchomości

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

## 5.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

*Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.*

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 31 grudnia 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. Wszystkie zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym zostały zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

## 5.3. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Emitenta oraz wielkość przychodów generowanych przez Emitenta nie podlegała wahaniom sezonowym. Dotychczas nie zanotowano istotnych wahań sezonowych w działalności Spółek - Inwestycji ALTA, które mogłyby wpływać na wynik ALTA S.A. lub poszczególnych inwestycji.

## 5.4. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników.

## 5.5. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Zidentyfikowane w poprzednich okresach ryzyko płynności ALTA S.A. i jej Inwestycji zostało zminimalizowane poprzez działania restrukturyzujące zadłużenie oraz strukturę Inwestycji.

- Spółki Chmielowskie i Forest Hill dysponują portfelem nieruchomości, których wyceny w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generują wolne środki pieniężne.  
Spółka Chmielowskie zawarła umowy sprzedaży działek budowlanych wraz z opcją sprzedaży. Wartość umowy przyrzeczonej i opcji kupna przez nabywcę kolejnych działek budowlanych wynosi ponad 8 mln zł.
- Nakłady Spółki Forest Hill poniesione na budowę domów wynoszą na 31.12.2015r. 8 563 tys. zł, pochodzą ze źródeł własnych.  
Spółka zawarła 30.12.2015r. umowę sprzedaży 6 zabudowanych domami szeregowymi działek gruntu a kwota transakcji została skompensowana z zobowiązaniami Spółki wobec wykonawcy domów szeregowych firmie TopBud. Tym samym kwota zobowiązań Spółki Forest Hill z tytułu dostaw i usług została zmniejszona o 40%.
- Inwestycja Chmielowskie w miarę rozwoju realizacji projektu Siewierz Jeziorna zwiększa poziom przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki w znaczącym stopniu został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów. Spółka zawarła umowy sprzedaży, przedwstępna umowę sprzedaży działek budowlanych, niepowiązanym deweloperom, a w mocy pozostają także zapisy stanowiące o opcji kupna dalszych działek pod budowę domów.

- W okresie 2015r. zrestrukturyzowano zadłużenie Spółki TUP Property i powołana została Spółka celowa CP Tychy Sp. z o.o.
- Transakcje sprzedaży kolejnych nieruchomości TUP Property wspierają płynność Spółki, a także umożliwiają spłatę zadłużenia kredytowego.

→ Ryzyko kontynuowania działalności

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

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania za IV kwartał 2015r. ryzyko kontynuacji działalności i i płynności zostało ograniczone.

→ Ryzyko wartości godziwej

Ryzyko wartości godziwej ma swoje źródło 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 Spółek TUP Property i CP Tychy mierzone wskaźnikiem LTV kształtuje się na poziomie około 43%. Inwestycja Chmielowskie w miarę rozwoju realizacji projektu Siewierz Jeziorna będzie zwiększała poziom przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. 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 –  
dane w tys. zł

| na dzień 31.12.2015r.                      | poniżej 1 r. | od 1-2 lat | powyżej 5 lat |
|--------------------------------------------|--------------|------------|---------------|
| <b>ALTA S.A.</b>                           |              |            |               |
| Kredyty i pożyczki                         |              |            |               |
| Zobowiązania handlowe                      | 728          |            |               |
| <b>TUP Property S.A.</b>                   |              |            |               |
| Kredyty i pożyczki                         | 9 961        |            |               |
| Zobowiązania handlowe                      | 3 536        |            |               |
| <b>Chmielowskie Sp. z o.o.</b>             |              |            |               |
| Kredyty i pożyczki*                        | 14 053       |            |               |
| Zobowiązania handlowe                      | 1 115        | 274        |               |
| <b>Forest Hill Sp. z o.o.</b>              |              |            |               |
| Kredyty i pożyczki                         | 1 670        |            |               |
| Zobowiązania handlowe                      | 1 476        | 340        |               |
| <b>CP Tychy Sp. z o.o. (daw. Jeziorna)</b> |              |            |               |
| Kredyty i pożyczki                         |              | 33 723     |               |
| Zobowiązania handlowe                      | 511          |            |               |

\*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 20 555 tys. zł ( wobec 120 998 tys zł na 31.12.2014r.)

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

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| <b>TUP Property S.A.</b>                              | tys. zł |
| - portfel nieruchomości - wartość godziwa             | 49 558  |
| - kredyt                                              | 9 961   |
| - kapitał własny                                      | 63 791  |
| <b>CP Tychy Sp. z o.o. (daw. Jeziorna Sp. z o.o.)</b> |         |
| - nieruchomości - wartość godziwa                     | 57 143  |
| - kredyt                                              | 33 723  |
| - kapitał własny                                      | 23 197  |
| <b>Chmielowskie Sp. z o.o.</b>                        |         |
| - wartość nieruchomości - wartość godziwa             | 123 400 |
| - zobowiązania z tytułu dostaw i usług                | 1 115   |
| - udzielona gwarancja                                 | 4 700   |
| <b>Forest Hill Sp. z o.o.</b>                         |         |
| - zobowiązania z tytułu dostaw i usług                | 1 476   |
| - projekt w realizacji (budowa domów)                 | 8 563   |
| <b>ALTA S.A.</b>                                      |         |
| - wartość udziałów i akcji                            | 175 616 |
| - kapitał własny                                      | 189 733 |
| - udzielone poręczenia i gwarancje                    | 20 555  |

## → 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                                | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy                                 | 14 111     | 13 256     |
| Stopa WIBOR 1M na koniec okresu                                              | 1,60%      | 2,08%      |
| Analiza wrażliwości dla wzrostu/spadku stopy procentowej                     | 1,0%       | 1,0%       |
| Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem | 141        | 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               | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Roczne należności handlowe TPR i CP Tychy w walucie (tys. zł) | 7 423      | 7 901      |
| EURO                                                          | 4,2615     | 4,2623     |
| Oslabienie kursu PLN o 10%                                    | 3,8354     | 3,8361     |
| Wpływ na należności TPR w walucie euro (tys. zł)              | 742        | 790        |
| Umocnienie kursu PLN o 10%                                    | 4,6877     | 4,6885     |
| Wpływ na należności TPR w walucie euro (tys. zł)              | 742        | 790        |

## → Ryzyko kredytowe

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

- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji zwierzanych 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.

### 5.6. 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, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązаныm, 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:*

1. *Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,*
2. *Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji*
3. *Informacji o przedmiocie transakcji*
4. *Istotnych warunków 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 danego typu umów,*
5. *Innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta*
6. *Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązаныmi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta*

Transakcje z podmiotami powiązаныmi wynikają z charakteru prowadzonej działalności lub służą sprawnemu funkcjonowaniu i realizacji projektów inwestycyjnych. Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązаныmi mają charakter rynkowy, opierają się na warunkach typowych przyjętych przez rynek. Transakcje obejmują w szczególności: usługi świadczone pomiędzy spółkami, umowy pożyczek, gwarancji, sprzedaży nieruchomości.

### 5.7. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

*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:*

1. *Nazwy (firmy) podmiotu, któremu zostały udzielone poręczenia lub gwarancje*
2. *Łącznej kwoty kredytów lub pożyczek, która w całości lub w określonej części została odpowiednio poręczona lub gwarantowana*
3. *Okresu na jaki zostały udzielone poręczenia lub gwarancje*
4. *Warunków finansowych na jakich zostały udzielone poręczenia lub gwarancje z określeniem wynagrodzenia emitenta lub jednostki od niego zależnej za udzielenie poręczeń lub gwarancji*
5. *Charakteru powiązań istniejących pomiędzy emitentem a podmiotem, który zaciągnął kredyty lub pożyczki*

Stan i wartość poręczeń na dzień bilansowy 31.12.2015r. jest następujący:

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

→ Poręczenie udzielonego kredytu przez Bank Zachodni WBK S.A.

Wysokość poręczenia: do kwoty 20 555 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)

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 zasły 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.

### 5.8. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych

*Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego*

Nie wystąpiły

### 5.9. Informacja o postępowaniach sądowych oraz rozliczeniu z tytułu spraw sądowych

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

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

*Wierzytelność Modena Park*

Wierzytelność, którą stanowi druga część ceny za nieruchomość 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 przedstawił 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 uzyskalaby 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.

## **VI AKCJONARIAT I AKCJE**

### **6.1. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych**

W okresie IV kwartału 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 9.10.2015r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego ALTA S.A. i zmiany Statutu Spółki.

Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 600 000 zł.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło na podstawie następujących uchwał:

- uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r. 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;

- uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r.

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 rejestracją warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, została zarejestrowana zmiana Statutu Spółki w następujący sposób:

- dotychczasowa treść art. 6 ust 5 Statutu Spółki otrzymała nowe następujące brzmienie:

"5. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji nie więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A tj. osobom uczestniczącym w programie motywacyjnym, z wyłączeniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii G może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2023 roku."

- zmienił się art. 6 Statutu Spółki w ten sposób, że dodano nowy ust. 6 o treści jak poniżej:

"6. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji serii H posiadaczowi warrantów subskrypcyjnych serii B tj. Prezesowi Zarządu Spółki, z pozbawieniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii H może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2025 roku."

Zawarto umowy uczestnictwa z osobami uprawnionymi do udziału w Programach Motywacyjnych.

### **6.2. Informacje o dywidendzie**

*Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane*

W okresie IV kwartału 2015r. nie miała miejsca wypłata lub deklaracja wypłaty dywidendy.

### 6.3. Informacja o znaczących akcjonariuszach

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze 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 Holginds 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%                  |
| <b>Razem:</b>                                                        | <b>10 656 124</b> | <b>16 931 324</b> | <b>70,05%</b>                 | <b>78,23%</b>          |

### 6.4. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

| Osoba zarządzająca/nadzorująca                                                                                       | Liczba akcji |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Robert Jacek Moritz<br>Prezes Zarządu                                                                                | 66 726       |
| Lesław Moritz<br>Członek Rady Nadzorczej                                                                             | 792 888      |
| Władysław Sobański<br>Członek Rady Nadzorczej                                                                        | 5 713        |
| Michał Dorszewski<br>Członek Rady Nadzorczej                                                                         | 8 056        |
| Andrzej Karczykowski<br>Przewodniczący Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent<br>Spółki Concorde Investissement | 7 800        |

29.02.2016r.  
Data

Andrzej Patyna  
Główny księgowy

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu