



ALTA S.A.
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA I PÓŁROCZE 2018R.



wrzesień, 2018R.

Spis treści

I WYBRANE DANE FINANSOWE	3
II SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
III INFORMACJE O SPÓŁCE.....	10
IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI	13
V NOTY OBJAŚNIAJĄCE I POZOSTAŁE INFORMACJE SPRAWOZDAWCZE	18

I WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2017- 30.06.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	730	1 030	172	243
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(12 359)	(2 201)	(2 915)	(518)
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12 045)	(1 908)	(2 841)	(449)
IV. Zysk (strata) netto	(12 045)	(1 908)	(2 841)	(449)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 033)	(111)	(244)	(26)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 479	89	349	21
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14	-	3	-
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	460	(22)	109	(5)
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,79)	(0,13)	(0,19)	(0,03)
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
X. Aktywa razem	187 377	199 474	42 961	47 825
XI. Zobowiązania długoterminowe	518	596	119	143
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	4 368	4 342	1 001	1 041
XIII. Kapitał własny	182 491	194 536	41 840	46 641
XIV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 488	3 647
XV. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / euro)	12,00	12,79	2,75	3,07

Do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano kurs euro NBP:

Dla wartości sprawozdania z sytuacji finansowej:

- na dzień 30.06.2018: 4,3616
- na dzień 31.12.2017r.:4,1709

Dla wartości sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych:

Średni kurs euro dla I półrocza 2018r. obliczony na podstawie kursów- zamknięcia dla każdego m-ca 2018r. 4,2395

Średni kurs euro dla I półrocza 2017r. obliczony na podstawie kursów- zamknięcia dla każdego m-ca 2017r. 4,2474

II SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariancie porównawczym)			
Wyszczególnienie	SCD 01.01.2018 30.06.2018	SCD 01.01.2017 31.12.2017	SCD 01.01.2017 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	730	1 640	1 030
Amortyzacja	(8)	(12)	(2)
Zużycie materiałów i energii	(59)	(155)	(84)
Usługi obce	(704)	(1 599)	(786)
Podatki i opłaty	(4)	(15)	(1)
Wynagrodzenia	(664)	(1 027)	(497)
Koszty Programu Motywacyjnego	-	(205)	-
Świadczenia na rzecz pracowników	(84)	(153)	(85)
Pozostałe koszty rodzajowe	(79)	(94)	(46)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	(872)	(1 620)	(471)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	(250)	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(11 179)	4 885	(1 725)
Pozostałe przychody operacyjne	9	151	45
Pozostałe koszty operacyjne	(67)	(49)	(50)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	(12 359)	3 367	(2 201)
Przychody finansowe	399	755	362
Koszty finansowe	(85)	(141)	(69)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	(12 045)	3 981	(1 908)
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-
Podatek dochodowy odroczony	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(12 045)	3 981	(1 908)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	(12 045)	3 981	(1 908)
Pozostałe dochody			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	(12 045)	3 981	(1 908)
Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję	(0,79)	0,26	(0,13)
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję	(0,79)	0,26	(0,13)

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

2018-09-05

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	SSF na dzień 30.06.2018	SSF na dzień 31.12.2017	SSF na dzień 30.06.2017
AKTYWA TRWAŁE	185 713	196 122	192 104
Rzeczowe aktywa trwałe	118	54	18
Akcje i udziały	167 627	180 807	174 197
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	-	1 000	1 000
Należności długoterminowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	17 450	14 665	16 897
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	518	596	992
AKTYWA OBROTOWE	1 664	3 352	1 760
Należności z tytułu dostaw i usług	782	743	1 393
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe należności	92	92	271
Pozostałe aktywa finansowe	261	2 425	48
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	504	44	15
Rozliczenia międzyokresowe	25	48	33
Aktywa razem:	187 377	199 474	193 864

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
	SSF na dzień 30.06.2018	SSF na dzień 31.12.2017	SSF na dzień 30.06.2017
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	182 491	194 536	188 506
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	55 544	55 544	55 608
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników	-	-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	2 276	1 235	1 030
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-
Kapitał rezerwowy	3 981	1 041	1 041
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-	-	-
Zysk (strata) netto roku obrotowego	(12 045)	3 981	(1 908)
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	518	596	1 002
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	518	596	992
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	10
- w tym: długoterminowe	-	-	10
Pozostałe rezerwy	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	4 368	4 342	4 356
Kredyty i pożyczki	3 601	3 478	3 409
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	482	528	534
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	285	334	413
Przychody przyszłych okresów	-	2	-
Pasywa razem:	187 377	199 474	193 864

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

2018-09-05

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Wyszczególnienie	SPP	SPP	SPP
	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2017 30.06.2017
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(12 045)	3 981	(1 908)
Korekty razem	11 012	(4 705)	1 797
Amortyzacja	8	12	2
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(314)	(632)	(294)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	11 429	(4 885)	1 725
Zmiana stanu rezerw	-	(497)	-
Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów		-	-
Zmiana stanu należności	(39)	1 035	206
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(95)	(350)	161
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	23	471	(3)
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-
Inne korekty	-	141	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 033)	(724)	(111)
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	(50)	(6)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	2	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	1 750	-	-
Pożyczki udzielone	(345)	426	(1 135)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	(1 764)	-
Otrzymane odsetki	74	197	1 230
Środki pieniężne w nabytych jednostkach na dzień nabycia	-	1 920	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 479	731	89
PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Odsetki zapłacone	14	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14	-	-
PRZEPIYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	460	7	(22)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	460	(7)	(22)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	44	37	37
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	504	44	15

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

2018-09-05

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym								
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2018 r	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2018 r	-	-	-	1 041	2 940	(3 981)	(12 045)	(12 045)
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	3 981	(3 981)	-	-
Przeniesienie premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja Programu Motywacyjnego	-	-	-	1 041	(1 041)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	-	1 041	2 940	(3 981)	-	-
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 30.06.2018 r	-	-	-	-	-	-	(12 045)	(12 045)
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 30.06.2018 r	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	(12 045)	(12 045)
Saldo na dzień 30.06.2018 r	15 212	117 523	55 544	2 276	3 981	-	(12 045)	182 491

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2017 roku	15 212	117 523	54 698	1 030	1 041	912	-	190 416
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	54 698	1 030	1 041	912	-	190 416
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2017 roku	-	-	846	205	-	(912)	3 981	4 120
Podział wyniku finansowego	-	-	912	-	-	(912)	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	205	-	-	-	-
Wypłata premii z zysku za 2016 rok	-	-	(66)	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	846	205	-	(912)	-	139
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	3 981	3 981
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2017 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	3 981	3 981
Saldo na dzień 31.12.2017 roku	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	-	3 981	194 536

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2017 r	15 212	117 523	54 698	1 030	1 041	912	-	190 416
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	54 698	1 030	1 041	912	-	190 416
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2017 r	-	-	910	-	-	(912)	(1 908)	(1 910)
Podział wyniku finansowego za 2016 r	-	-	910	-	-	(912)	-	(2)
Przeniesienie premii z zysku za 2016 r do zobowiązań	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	910	-	-	(912)	-	(2)
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 30.06.2017 r	-	-	-	-	-	-	(1 908)	(1 908)
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 30.06.2017 r	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	(1 908)	-
Saldo na dzień 30.06.2017r.	15 212	117 523	55 608	1 030	1 041	-	(1 908)	188 506

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

2018-09-05

III INFORMACJE O SPÓŁCE

3.1. Informacje o Emitencie

ALTA S.A. zarządza i inwestuje w podmioty, które w okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu prowadziły następujące działalności deweloperskie: wynajem własnych nieruchomości na cele handlowe, logistyczne i biurowe (property management), pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę (land development), budowa i sprzedaż domów i mieszkań, administrowanie nieruchomościami (działalność deweloperska).

ALTA S.A. w I półroczu 2018r. prowadziła działania w dwóch głównych kierunkach: rozwój i realizacja projektu Siewierz Jeziorna – pierwszej w Polsce dzielnicy powstającej w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i na podstawie zasad nowego urbanizmu (Chmielowskie Sp. z o.o.); drugim kierunkiem jest sprzedaż aktywów (TUP Property S.A.)

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

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

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

Zarząd rozpatrzył MSSF 10 w zakresie podstaw do uznania, że Spółka jest jednostką inwestycyjną i spełnia zawarte w nim warunki tj.

zgodnie z MSSF 10 par 27:

- (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.

oraz zgodnie z

MSSF 10 paragraf 28

Dokonując oceny swojej zgodności z definicją zawartą w paragrafie 27, rozpatrzyła i rozpoznała cechy charakterystyczne dla jednostki inwestycyjnej. Zgodnie z MSSF 10 cechy te stanowią następujące:

- (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

Zgodnie z przepisami MSSF brak którejkolwiek z tych cech charakterystycznych niekoniecznie oznacza, że danej jednostki nie można klasyfikować 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.

Zastosowanie zasad MSSF 10 nie spowodowało konieczności retrospektywnego przekształcenia sprawozdań finansowych. Konsekwentnie w latach ubiegłych (od 2008r.) ALTA S.A. sporządzała wycenę inwestycji (akcje i udziały spółek) do wartości godziwej ujmując jej efekty w wyniku finansowym, zgodnie z zasadami określonymi obecnie w MSSF 10 dotyczącymi jednostek inwestycyjnych.

Zarząd ALTA S.A. wycenia Spółki/Inwestycje do wartości godziwej i ujmuje wycenę w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (SCD) w pozycji „wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD.

Powyższe informacje zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za 2014r. dział Informacje o Podmiocie, punkt 3 Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów, strona 13.

Dane ze sprawozdań finansowych ALTA SA lata 2013- I H 2018r.	I H 2018	2017	2016	2015	2014	2013
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	- 11 179	4 885	600	2 546	8 075	1 683
Wartość Akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej	167 627	180 807	175 922	175 322	173 276	168 360

W podmiotach, które były konsolidowane do 2013r. głównym elementem składników aktywów netto były nieruchomości inwestycyjne, wyceniane do wartości godziwej. Na dzień raportu nieruchomości te i metody wyceny są konsekwentnie stosowane a w przypadkach, gdzie nieruchomości zostały przeniesione do pozycji przeznaczonych do sprzedaży (zapasów), Zarząd zobligowany jest do ustalenia, czy wartość ta jest wartością netto możliwą do uzyskania. W przypadku, gdy warunek ten nie jest spełniony, dokonuje się odpisania wartości zapasów do wysokości ceny netto możliwej do uzyskania. Obecnie nieruchomości Spółek – Inwestycji stanowią także główny składnik ich aktywów, a skutki wycen odnoszone w wynik Spółek, które wpływają bezpośrednio na wycenę akcji i udziałów Spółek- inwestycji w księgach ALTA.

MSSF 10	sprawozdanie ALTA S.A.					
<i>dane sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	I H 2018	2017r.	2016r.	2015r.	2014 r.	
Aktywa trwałe	185 713	196 122	193 699	190 580	188 362	
w tym akcje i udziały Spółek - Inwestycji (właściciele nieruchomości wycenianych do wart. godziwej)	167 627	180 807	175 922	175 322	173 276	
<i>dane sprawozdania z całkowitych dochodów</i>						
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych	- 11 179	4 885	600	2 546	8 075	
przed wejściem w życie MSSF 10 dane konsolidowane						
<i>dane sprawozdania z sytuacji finansowej (skonsolidowane)</i>						2013 r.
Aktywa trwałe						196 505
w tym nieruchomości inwestycyjne						188 696
<i>dane sprawozdania z całkowitych dochodów (skonsolidowane)</i>						
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych						-1 928

Zgodnie ze statutem podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingowa (PKD 74.15.Z). ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000149976. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

3.2. Inwestycje Emitenta

W tym opis zmian w strukturze Inwestycji Emitenta

Nazwa i forma prawna	Siedziba	Kapitał zakładowy zł	Zakres działalności	Udział % w kapitale zakładowym	
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 825 600	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	27 471 472	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
CP Tychy 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 na potrzeby realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych	TUP Property	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	1 000 000	Administrowanie terenem budowy i dzielnicą Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%

Dane na dzień przekazania raportu

Zmiany w strukturze Inwestycji ALTA S.A. w okresie I półrocza 2018r.

Sprzedaż akcji Powszechna Agencja Informacyjna S.A.

W dniu 29.05.2018r. ALTA S.A. zawarła z RawaNet S.A. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży wszystkich akcji Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.)

Przedmiotem transakcji była sprzedaż 2 411 422 akcji uprzywilejowanych PAGI S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda, co odpowiadało 23,95% udziału w kapitale własnym i 15,66% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu PAGI S.A.

W okresie I półrocza 2018r. nie zaszły inne zmiany w strukturze Inwestycji ALTA S.A., w szczególności nie dokonano nowych zakupów aktywów takich jak krajowe i zagraniczne papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne czy też nieruchomości.

IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego oraz zasady (polityka rachunkowości)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość finansowa w formie skróconej oraz zgodnie z pozostałymi obowiązującymi standardami MSSF, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, które zostały zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Stały Komitet ds. Interpretacji, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i które obowiązują na dzień 30.06.2018r.

Zasady (polityka) rachunkowości Spółki zastosowana do sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego za I półrocze 2018r. są spójne z zasadami, jakie przyjęto do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2017r., z wyjątkiem zmian do standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po dniu 1 stycznia 2018r.

Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, mające zastosowanie do prowadzonej przez Spółkę działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2018r.

Przyjęcie powyższych nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

Szczegółowa informację o zmianach i zastosowaniu standardów po raz pierwszy zaprezentowano poniżej:

Zastosowanie MSSF 9

W sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2018r. Spółka zastosowała standard MSSF 9 „instrumenty finansowe”, który zastąpił dotychczasowy standard MSR 39.

MSSF 9 wprowadza następujące kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Klasyfikacji dokumentów należy dokonać na moment początkowego ujęcia. Klasyfikacja zależna jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wymaga także oszacowania oczekiwanej straty kredytowej, niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki do stworzenia takiego odpisu. Standard przewiduje 3-stopniową klasyfikację aktywów niefinansowych pod kątem utraty ich wartości:

(1) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,

(2) Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,

(3) Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości. W odniesieniu do należności handlowych, które nie zawierają istotnego czynnika finansowania, standard wymaga zastosowania uproszczonego podejścia i wyceny odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych za cały okres życia instrumentu.

Spółka zaklasyfikowała należności handlowe do Stopnia 1 (wycena odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy) z uwagi na fakt, że dokonuje sprzedaży usług przede wszystkim do podmiotów powiązanych.

Analizy dokonano w oparciu o wskaźniki oczekiwanego niewypełnienia zobowiązania ustalone na podstawie danych historycznych.

Poniżej zaprezentowano klasyfikację do poszczególnych Stopni, ustalenie odpisów i porównanie ich do MSR 39.

Oczekiwana strata kredytowa 30.06.2018				
Wyszczególnienie	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3	Razem
Wartość brutto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	782	92	29 932	30 806
Środki pieniężne	504	-	-	504
RAZEM (brutto)	1 286	92	29 932	31 310
Odpisy aktualizujące				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	29 932	29 932
Środki pieniężne	-	-	-	-
RAZEM (odpisy)	-	-	29 932	29 932
Wartość netto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 286	92	-	1 378
Środki pieniężne	504	-	-	504
RAZEM (netto)	1 790	92	-	1 882

Poniżej zaprezentowano zmiany dotyczące klasyfikacji aktywów i zobowiązań finansowych.

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych 30.06.2018				
Pozycja w bilansie	MSSF 9			
	Zamortyzowany koszt	Wartość godziwa rozliczana przez wynik	Wartość godziwa rozliczana przez pozostałe całkowite dochody	Razem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (netto)	874	-	-	874
Wartość brutto	30 806	-	-	30 806
Odpisy aktualizujące	(29 932)	-	-	(29 932)
Środki pieniężne	504	-	-	504
Udzielone pożyczki pieniężne	17 711	-	-	17 711
Udziały, akcje i pozostałe aktywa długoterminowe	-	167 627	-	167 627
AKTYWA FINANSOWE	19 089	167 627	-	186 716
Oprocentowane kredyty i pożyczki	3 601	-	-	3 601
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	767	-	-	767
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	4 368	-	-	4 368

Zastosowanie MSSF 15

W sprawozdaniu za I półrocze 2018r. Spółka zastosowała MSSF 15 „Umowy z klientami” oraz wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z tytułu umów z klientami”.

Standard MSSF 15 zastąpił standardy MSR 18 „Przychody” oraz MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”. Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczą wszystkich umów skutkujących przychodami.

Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu.

W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Objaśnienia do standardu MSSF dostarczają dodatkowych informacji i wyjaśnień dotyczących głównych założeń przyjętych w MSSF 15, m.in. na temat identyfikacji osobnych obowiązków, ustalenia czy jednostka pełni rolę pośrednika (agenta), czy też jest głównym dostawcą dóbr i usług (principal) oraz sposobu ewidencji przychodów z tytułu licencji.

Oprócz dodatkowych objaśnień, wprowadzono także zwolnienia i uproszczenia dla jednostek stosujących nowy standard po raz pierwszy.

Po dokonanej analizie, Spółka informuje, że zastosowanie zarówno standardu MSSF 15 jak i objaśnienia do niego, nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe w stosunku do dotychczasowych uregulowań z uwagi na fakt, że umowy zawarte przez Spółkę nie zawierają w sobie cech powodujących zmianę podejścia do ujmowania oraz wyceny przychodów uzyskiwanych przez Spółkę.

Przyjęte przez RMSR i zatwierdzone przez UE do stosowania po 1 stycznia 2019 r.

MSSF 16 „Leasing”

Nowe wymagania eliminują pojęcie leasingu operacyjnego, a co za tym idzie pozabilansowe ujęcie użytkowanych na tej podstawie aktywów. Wszystkie użytkowane aktywa i odnośne zobowiązania do zapłaty czynszów będą musiały zostać ujęte w bilansie. Z uwagi na fakt, że Spółka w niewielkim zakresie korzysta z umów leasingu, standard nie wywrze istotnego wpływu na sytuację finansową i majątkową Spółki.

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. Spółka szacuje, że wyżej wymienione standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE

Przyjęte przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2019 r.

- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe – prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” – wycena inwestycji długoterminowych

- Roczny program poprawek 2015-2017
 - Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” – wycena posiadanego wcześniej udziału we wspólnych operacjach
 - Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – brak wyceny posiadanego wcześniej udziału we wspólnych operacjach
 - Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – konsekwencje podatkowe w związku z wypłatą dywidendy
 - MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego” – koszty finansowania w przypadku, gdy składnik aktywa został przekazany do użytkowania

Przyjęte przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2021 r.

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”
- Spółka szacuje, że wyżej wymienione standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018r. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem Spółki za 2017r., które obejmuje noty za okres 2017r. a które zostało sporządzone wg MSSF zatwierdzonych przez UE.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018r. podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe Spółki poddane badaniu przez biegłego rewidenta, zostało sporządzone za 2017r. tj. na dzień 31.12.2017r.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zidentyfikowane ryzyko płynności jest minimalizowane poprzez działania restrukturyzujące zadłużenie oraz strukturę Inwestycji.

- Spółki Chmielowskie i TUP Property dysponują portfelem nieruchomości, których wyceny w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generują wolne środki pieniężne.
- Majątek Spółki Chmielowskie został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów. Spółka zawarła z niepowiązaniem deweloperem umowy sprzedaży oraz przedwstępną umowę sprzedaży działek budowlanych z perspektywą realizacji umów przyrzeczonych do 2020r., w łącznej kwocie ponad 30 mln zł.

W związku z umową poręczenia kredytu Spółki TUP Property w Banku Zachodnim WBK, które stanowi zobowiązanie warunkowe Spółki ALTA, istnieje ryzyko utraty wartości aktywów w przypadku wykonania zobowiązania z tytułu poręczenia. Wysokość i informację o poręczeniu zaprezentowano w notach objaśniających – punkt 5.16 niniejszego sprawozdania finansowego.

Na dzień publikacji raportu na podstawie Porozumienia o spłacie kredytu, termin spłaty przypada na 30.11.2018r.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

4.2. 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 zyski są rezultatem realizacji powierzonych im zadań i mają bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów i akcji w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki ALTA.
Korekty z tytułu przeszacowania udziałów w wartości inwestycji dokonane w I półroczu 2018r. wyniosły minus 11 179 tys. zł.

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 dalszej części niniejszego sprawozdania finansowego.
- Podział zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów na część długo- i krótkoterminową
Pożyczki udzielone przez ALTA S.A. w zależności od terminu wymagalności prezentowane są jako długoterminowe lub krótkoterminowe.
- Rezerwa na odroczony podatek dochodowy
Rezerwa na odroczony 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 na odroczony podatek dochodowy.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2018r. dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w sprawozdaniu finansowym za 2017r.

4.3. Prezentowane okresy sprawozdawcze, data zatwierdzenia sprawozdania finansowego i waluta sprawozdania

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia sytuację finansową na dzień 30 czerwca 2018r. oraz zawiera dane porównywalne na dzień 30 czerwca 2017r. i 31 grudnia 2017r.

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.

Nie wystąpiły różnice pomiędzy sprawozdaniem finansowym opublikowanym za okres I półrocza 2018r. zakończonym 30 czerwca 2018r. oraz poprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 5 września 2018r.

V NOTY OBJAŚNIAJĄCE I POZOSTAŁE INFORMACJE SPRAWOZDAWCZE

5.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Przychody ze sprzedaży usług	730	1 640	1 030
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	730	1 640	1 030

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

5.2. Koszty wg rodzaju

Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Amortyzacja	(8)	(12)	(2)
Zużycie materiałów i energii	(59)	(155)	(84)
Usługi obce	(704)	(1 599)	(786)
Podatki i opłaty	(4)	(15)	(1)
Wynagrodzenia	(664)	(1 027)	(497)
Koszty programu motywacyjnego	-	(205)	-
Świadczenia na rzecz pracowników	(84)	(153)	(85)
Pozostałe koszty rodzajowe	(79)	(94)	(46)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(1 602)	(3 260)	(1 501)

5.3. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5	-	-
Rozwiązanie rezerw	-	99	-
Odpisanie zobowiązań przedawnionych	-	41	41
Inne	4	11	4
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	9	151	45

5.4. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Koszty sądowe	(21)	(25)	-
Spisane aktywa	-	-	(24)
Inne	(46)	(24)	(26)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(67)	(49)	(50)

5.5. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Odsetki	399	755	362
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	399	755	362

Przychody finansowe z tytułu odsetek za I półrocze 2018r. oraz okresy porównywalne pochodzą w przeważającej mierze z odsetek uzyskanych od pożyczek udzielonych przez ALTA.

5.6. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Odsetki	(85)	(141)	(69)
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	(85)	(141)	(69)

Koszty finansowe stanowią głównie odsetki od pożyczki, otrzymanej od znaczącego Akcjonariusza Spółki.

5.7. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	(12 045)	3 981	(1 908)
Podatek dochodowy wg stawki obowiązującej w okresie (19%)	(2 289)	756	(363)
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	11 565	1 612	2 676
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	(325)	(4 985)	-
Różnica na podatku odroczonym z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy	805	(608)	(768)
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	-	-	-
Utracone straty lat ubiegłych	(2 947)	(2 029)	(2 083)

Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania instrumentów finansowych (akcje i udziały) w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez ich sprzedaż. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym. Na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 na dzień 30.06.2018 roku wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczony.

5.8. Instrumenty finansowe

Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszania o odpisy			% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów		
		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 826	54 826	54 826	100%	100%	100%
TUP Property S.A.	Pruszków	43 272	43 272	43 272	100%	100%	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	2 880	2 880	2 880	100%	100%	100%
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	Warszawa		812	812	0%	23,9%/15,66%	23,9%/15,66%
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Kraków	257	257	257	46,53%	46,53%	46,53%
Polkombi S.A.		2	2	2			
Razem wartość brutto		101 237	102 049	102 049			

Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący 30.06.2018			Okres porównywany 31.12.2017			Okres porównywany 30.06.2017		
	Nazwa jednostki	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie
Chmielowskie Sp. z o.o.	63 279	-	63 279	59 989	3 290	63 279	59 989	-	59 989
TUP Property S.A. (po połączeniu z Forest Hill)	17 429	(11 180)	6 249	16 834	595	17 429	16 835	(1 725)	15 110
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	-	-	-	188	1 000	1 188	188	-	188
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej*	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	77 570	(11 180)	66 390	73 873	4 885	78 758	73 873	(1 725)	72 148
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów			167 627			180 807			174 197

*Duncon Bikes - na dzień przekazania raportu proces likwidacyjny w KRS został zakończony (7.07.2018)

Wynik z przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Chmielowskie Sp. z o.o.	-	3 290	-
TUP Property S.A.	(11 179)	595	(1 725)
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)	-	1 000	-
RAZEM WYNIK	(11 179)	4 885	(1 725)

Wynik Spółki – przeszacowanie akcji i udziałów

Główny wpływ na wynik spółki za I półrocze 2018r. miało przeszacowanie udziałów Spółki CP Tychy Sp. z o.o. w księgach TUP Property S.A. Kwota przeszacowania nieruchomości oraz Spółek w księgach rachunkowych ALTA S.A. wynosi minus 11 179 tys. zł.

Na przeszacowanie akcji Spółki TUP Property S.A. miała wpływ aktualizacja wyceny udziałów Spółki CP Tychy Sp. z o.o. (podmiot zależny od TUP Property S.A.), którego głównym aktywem jest centrum handlowe w Tychach.

Zarząd Spółki CP Tychy podjął decyzję o przeszacowaniu nieruchomości biorąc pod uwagę pogarszające się warunki rynkowe związane z nieruchomością, w tym w szczególności oszacowaną zmianą przychodów w związku z rekomercjalizacją.

Po zmianie profilu centrum City Point Tychy, co jest planowane w I połowie 2019r., obecna wycena zostanie ponownie zweryfikowana. W przypadku zaistnienia szczególnych warunków, może ulec zmianie w innym, wcześniejszym terminie.

Wynik ze zbycia akcji i udziałów	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Wynik na zbyciu instrumentów	(250)	-	-
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)	(250)	-	-
RAZEM WYNIK	(250)	-	-

Sprzedaż akcji Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.).

W dniu 29.05.2018r. ALTA S.A. zawarła z RawaNet S.A. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży wszystkich akcji Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.)

Przedmiotem transakcji była sprzedaż 2 411 422 akcji uprzywilejowanych PAGI S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda, co odpowiadało 23,95% udziału w kapitale własnym i 15,66% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu PAGI S.A.

Informacje o metodach stosowanych wycen

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 zobowiązań jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy wycenie aktywów i zobowiązań kierują się swoim najlepszym interesem gospodarczym.

Wycena wartości godziwej aktywów niefinansowych bierze pod uwagę zdolność uczestnika rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie składnika aktywów w najkorzystniejszy sposób lub sprzedanie go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

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

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

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

→ *Hierarchia wartości godziwej*

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

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

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

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

Wycena Spółki Chmielowskie:

Zarząd ALTA S.A. po dokonaniu weryfikacji na dzień 30.06.2018r. przyjmuje wycenę Spółki Chmielowskie w wartości oszacowanej na dzień 31.12.2017r.

ALTA S.A. na dzień 31.12.2017r. wyceniła Spółkę Chmielowskie wykorzystując metody skorygowanych aktywów netto NAV oraz zdyskontowanych przepływów pieniężnych DCF.

Przy wycenie DCF wartość Spółki Chmielowskie wynosi 220 000 tys. zł, zakładając przepływy pieniężne na lata 2018-2033 oraz stopę dyskonta 3,5%.

Przy wycenie metodą skorygowanych aktywów netto NAV, biorąc pod uwagę wycenę nieruchomości sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31.10.2017r.

wartość Spółki wynosi 118 105 tys. zł

Spółka ALTA biorąc pod uwagę ryzyko realizacji inwestycji, ryzyko płynności i w konsekwencji ryzyko wartości godziwej ujęła Spółkę Chmielowskie w księgach rachunkowych w wartości wyceny skorygowanych aktywów netto (NAV) tj. 118 105 tys. zł

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 31.10.2017r. na wartość 137 990 tys. zł, w tym:

Wycena rzeczoznawcy	2017r.	2016r.
Wartość nieruchomości w tys. zł	137 990 tys. zł	135 680 tys. zł
w tym:		
Teren objęty MPZP	74 920 tys. zł (39,72 ha)	85 060 tys. zł (40,28 ha)
Teren inwestycyjny objęty studium kierunków zagospodarowania przestrzennego	63 070 tys. zł (74,87 ha)	50 620 tys. zł (74,87 ha)

Szczegółowe informacje dotyczące metody wyceny zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym ALTA S.A. za 2017r.

Poniżej opisano aktywo Spółki Chmielowskie oraz metodologię wyceny sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę ze wskazaniem wartości wycenianej nieruchomości.

Aktywem spółki jest nieruchomość położona pod Siewierzem – Siewierz Jeziorna, na której realizowany jest projekt budowy dzielnicy zaprojektowanej w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia wszystkich nieruchomości, które zakupiła Spółka wynosi zgodnie z ewidencją przeprowadzoną przez niezależnego rzeczoznawcę 114,59 ha. Na tym terenie zgodnie z chłonnością terenu wynikającą z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Siewierz można wybudować 415 000m² powierzchni użytkowej (PU), w tym 335 000 m² PUM oraz 80 000m² GLA. Na dzień raportu zostało sprzedane 5% całej PU, którą można wybudować na terenie, czyli 12 % PU, którą można wybudować na terenie objętym MPZP.

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

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

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęte są 39,72 ha nieruchomości należące obecnie do Spółki, które stanowi Centrum (liczba ha objętych MPZP należąca do Spółki zmniejsza się w miarę sprzedaży kolejnych działek pod budowę).

Pozostałe części inwestycji Spółki (Na Wzgórzu, Zalew i Chmielowskie) obejmują teren 74,87 ha.

Łączna wartość nieruchomości należące do Spółki Chmielowskie wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę wynosi 137 990 tys. zł

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 2016r.

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.

Wycena rzeczoznawcy odzwierciedla cenę sprzedaży nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową dzielnicy przy założeniu, że zgodnie z obecnym stanem prawnym ww. zgoda zostanie Spółce wydana.

Wycena Spółki TUP Property

Zarząd Spółki TUP Property w dniu 20.05.2018r. podjął uchwałę w sprawie przeniesienia nieruchomości Spółki z kategorii nieruchomości inwestycyjne do kategorii towarów gotowych do sprzedaży (zapasów). Uchwała została podjęta na podstawie MSR 40 par. 57 lit. b, w związku z MSR 2. Uchwała została podjęta z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2018r.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych wykazywanych w wartościach godziwych do pozycji Zapasy, zakładany koszt tych nieruchomości przyjęty zgodnie z MSR 2, równy jest wartości godziwej tych nieruchomości, ustalonej na dzień zmiany tj. 1.01.2018r. roku (MSR 40 par. 60).

Na podstawie par 57 lit. b) MSR 40, jednostka dokonuje przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych w przypadku dostosowania nieruchomości do sprzedaży.

Podjęte czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości obejmują:

- analizę stanu prawnego nieruchomości w celu prowadzenia badań due dilligence (stanu prawnego i ekonomicznego nieruchomości),
- rewizję umów najmu w celu zawarcia stosownych aneksów, zwiększających sprzedażowy potencjał nieruchomości,
- oferowanie nieruchomości na rynku w celu ich sprzedaży, tj. m.in. nawiązanie relacji z firmami pośredniczącymi sprzedaży nieruchomości,
- rozpoczęcie negocjacji w celu sprzedaży nieruchomości,
- czynności polegające na zmianie przeznaczenia nieruchomości i dostosowania do potrzeb rynku, w celu ich sprzedaży.

Przeniesienie nieruchomości TUP Property S.A. z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów ma ten skutek, że nie będą podlegały wycenom w następnych okresach według wartości godziwej. Nieruchomości te będą natomiast podlegały ocenie, czy nie nastąpiła utrata ich wartości, powodująca konieczność utworzenia odpisu aktualizującego ich wartość.

Wartość bilansowa ww. nieruchomości na moment przeniesienia ich z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów wynosiła 37 072 tys. zł.

Wycena nieruchomości CP Tychy Sp. z o.o.

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

Spółka TUP Property dokonuje w swoich księgach rachunkowych wyceny Spółki CP Tychy, w której ma 100% udziału. Spółka CP Tychy została utworzona w 2015r.

Spółka CP Tychy wyceniana jest do wartości godziwej kapitałów netto. Wpływ na wycenę i wynik Spółki ma wartość nieruchomości centrum handlowego w Tychach (City Point Tychy). Nieruchomość wyceniana jest metodą dochodową przez Zarząd, na podstawie projekcji przepływów pieniężnych. Zasady wyceny nieruchomości są takie same, jak przy wycenie nieruchomości zastosowanej w sprawozdaniu rocznym za 2017r. dla nieruchomości komercyjnych wynajętych.

Informację o odpisie aktualizującym nieruchomości na dzień 30.06.2018r., która ma wpływ na wynik ALTA S.A. zaprezentowano bezpośrednio z tabelą prezentującą wartości przeszacowania akcji i udziałów Spółek.

Inwestycje ALTA S.A.

Inwestycje na dzień 30.06.2018	Wartość bilansowa 30.06.2018
Nazwa jednostki	
Chmielowskie Sp. z o.o.	118 105
TUP Property S.A.	49 522
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	-
Razem wartość brutto	167 627

Określenie hierarchii wartości godziwej dla Spółek - Inwestycji

- 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.

Nieruchomości Spółek – Inwestycji ALTA S.A.

	30.06.2018	31.12.2017
Nieruchomości Razem	230 167	243 220
Chmielowskie		
Nieruchomość Siewierz Jeziorna	137 990	137 990
TUP Property i Cp Tychy Sp. z o.o. RAZEM	92 177	105 230
handlowe*	49 764	62 942
biurowe	17 723	17 704
logistyczne	12 463	12 360
mieszaniowe	8 095	7 634
pozostałe	4 132	4 590

*Nieruchomości Cp Tychy Sp. z o.o. i TUP Property S.A.

Na dzień bilansowy wszystkie dane wejściowe dla nieruchomości zostały wycenione następująco:

Sposób wyceny	wartość tys. zł na 30.06.2018r.	udział %
niezależny rzeczoznawca	137 990	60%
renta wieczysta	49 764	22%
nieruchomości sklasyfikowane jako zapasy (przeznaczone do sprzedaży) w TUP Property, przeniesione z nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej na dzień przeniesienia 1.01.2018r.	37 072	16%
wg poniesionych nakładów	5 341	2%
SUMA	230 167	100%

5.9. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 30.06.2018			Okres porównywany 31.12.2017			Okres porównywany 30.06.2017		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Specyfikacja									
Pożyczki udzielone	17 450	-	17 450	14 665	-	14 665	16 897	-	16 679
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE RAZEM:	17 450	-	17 450	14 665	-	14 665	16 897	-	16 679

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 30.06.2018			Okres porównywany 31.12.2017			Okres porównywany 30.06.2017		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Specyfikacja									
Pożyczki udzielone	261	-	261	2 425	-	2 425	3 331	(3 283)	48
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE:	261	-	261	-	-	2 425	3 331	(3 283)	48

Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki (wraz z odsetkami) bez odpisów na dzień 30.06.2018	Saldo bilansowe na dzień 30.06.2018	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od 1 roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Chmielowskie Sp. z o.o.	15 290	15 290	-	15 290	-
TUP Property S.A.	2 313	2 313	153	2 160	-
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	108	108	108	-	-
SUMA PLN	17 711	17 711	261	17 450	-

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

5.10. Należności

Należności	Okres bieżący 30.06.2018			Okres porównywany 31.12.2017			Okres porównywany 30.06.2017		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	782	-	782	743	-	743	1 393	-	1 393
Pozostałe należności	29 932	29 840	92	29 932	29 840	92	30 111	29 840	271
RAZEM NALEŻNOŚCI:	30 714	29 840	874	30 675	29 840	835	31 504	29 840	1 664

Odpisy aktualizujące należności	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Odpisy na początek okresu	29 840	29 840	29 840
ODPISY NA KONIEC OKRESU:	29 840	29 840	29 840

Kwota pozostałych należności. dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym w kwocie 29 782 tys. zł

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

Po dniu bilansowym tj. 28.08.2018r. Zarząd Spółki S.A. zawarł transakcję sprzedaży wierzytelności.

ALTA S.A. oraz MODENA HOMES & MORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Nabywca, Kupujący), zawarły w dniu 28.08.2018r. umowę sprzedaży Wierzytelności.

Cena sprzedaży Wierzytelności wynosi 5 000 000 zł.

Kupujący Wierzytelność zapłaci cenę sprzedaży w terminie 3 lat od dnia nabycia Przedsiębiorstwa (Modena Park Sp. z o.o.), a także we wcześniejszym terminie, jeżeli nastąpi sprzedaż i zapłata za nieruchomości, która wchodzi w skład Przedsiębiorstwa spółki Modena Park Sp. z o.o.

Przejście Wierzytelności na nabywcę następuje pod warunkiem zawieszającym, którym jest nabycie przez MODENA HOMES & MORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie nieruchomości należących do Modena Park Sp. z o.o.

Strony postanowiły, że jeżeli w terminie do 30.06.2019r. nie nastąpi nabycie Przedsiębiorstwa Modena Park Sp. z o.o., każda ze stron ma prawo odstąpić od tej umowy w terminie kolejnych 120 dni.

W celu zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży Wierzytelności na rzecz ALTA S.A., MODENA HOMES & MORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

W celu zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży wierzytelności na rzecz ALTA S.A. Nabywca najpóźniej w dniu umowy nabycia Przedsiębiorstwa Modena Park Sp. z o.o., ustanowi na rzecz Sprzedawcy hipotekę na głównej nieruchomości wchodzącej w skład Przedsiębiorstwa, o sumie hipoteki wynoszącej 120% ceny sprzedaży Wierzytelności.

Jednocześnie w dniu 28.08.2018r. ALTA S.A. przystąpiła jako Komandytariusz do Spółki celowej MODENA HOMES & MORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

Zakres odpowiedzialności Spółki ALTA jako Komandytariusza wynosi 1 000 zł

5.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty oraz rozliczenia międzyokresowe aktywne

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

Stan środków pieniężnych na dzień 30.06.2018r. wyniósł 504 tys. zł

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

5.12. Kapitał podstawowy, wartość księgowa akcji

Kapitał zakładowy

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień		
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	1 922 233	1 922 233
Seria B	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345	15 212 345

Wartość nominalna 1 akcji Spółki wynosi 1 zł.

Wartość księgową na akcję i rozwodniona wartość księgową na akcję	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Wartość księgową	182 491 000	19 456 000	188 506 000
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345	15 212 345
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,00	1,28	12,39
Przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 712 345	15 612 345
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	11,61	1,24	12,07

Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zysk netto za rok obrotowy (w złotych)	(12 045 000)	3 981 000	(1 908 000)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 212 345	15 212 345	15 212 345
Zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,79)	0,26	0,06
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 712 345	15 612 345
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,77)	0,25	(0,12)

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Hlamata Holginds Ltd.	7 769 708	14 044 908	51,08%	64,89%
Robert Moritz	62 985	62 985	0,41%	0,29%
Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elzboety Moritz)+Państwo Robert i Małgorzata Moritz na podstawie domniemania porozumienia	7 832 693	14 107 893	51,49%	65,19%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 648 667	16 923 867	70,00%	78,20%

5.13. Rezerwy

Na dzień 30 czerwca 2018r. oraz w prezentowanych okresach porównywalnych rezerwy stanowiły nieistotne pozycje. Spółka odstąpiła od szczegółowego prezentowania poszczególnych pozycji. Nie miały miejsca wydarzenia skutkujące zawiązaniem/rozwiązaniem znaczących rezerw.

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

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

5.14. Zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	482	528	534
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	70	64	60
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	102	166	171
Pozostałe zobowiązania	-	-	24
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego			-
Rezerwa na zaległe urlopy	69	69	158
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	44	35	-
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	767	862	947

Wszystkie zobowiązania wymagalne są w terminie do 12 miesięcy.

5.15. Kredyty i pożyczki zaciągnięte

Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Odsetki naliczone	Saldo	Stopa procentowa i waluta	Data spłaty
Długoterminowe					
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	3 000	601	3 601		
Pożyczka od Inwestora - p. E Moritz	3 000	601	3 601	stała WIBOR+marża, PLN	30.09.2018
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	3 000	601	3 601	-	-

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.

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

Źródłem spłaty będzie sprzedaż nieruchomości Spółki TUP Property.

Na dzień przekazania raportu kwota główna bez odsetek z tytułu pożyczki wynosi 3 000 tys. zł, termin spłaty 30.09.2018r.

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

5.16. Zobowiązania warunkowe

Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017
Udzielone Inwestycjom	14 184	13 745
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	14 184	13 745
gwarancje należytego wykonania umów		
Udzielone pozostałym podmiotom	-	-
RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE	14 184	13 745

Kwota udzielonego poręczenia w umowie kredytowej z Bankiem wyrażona jest w EURO i wynosi 3 252 tys. euro

Na dzień bilansowy obowiązuje poręczenie udzielone Spółce TUP Property z tytułu kredytu zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK S.A.

Na dzień bilansowy kwota poręczenia wynosi 14 184 tys. zł

Poręczenie obowiązuje do dnia 31.01.2020r.

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 4,8 mln euro, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. na nieruchomościach:

- Gdańsk, Nowy Sącz, Pruszków, Katowice.

W ocenie Zarządu Spółki nie występuje znaczące ryzyko, związane z realizacją zobowiązań kredytowych spółki TUP Property. W związku z tym nie utworzono rezerwy na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami.

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 zaszyły przesłanki do utworzenia rezerw na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami i poręczeniami.

5.17. Sprawy sądowe

Sprawy sądowe zostały zaprezentowane w sprawozdaniu zarządu z działalności Spółki.

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

5.18. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 30 czerwca 2018 roku nie było potrzeby tworzenia rezerw związanych z rozpoznaniem i policzalnym ryzykiem podatkowym.

5.19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi zgodnie z MSR 24

Transakcje i salda z Inwestycjami	Rodzaj transakcji					
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone	Przychody/ koszty z tytułu odsetek
TUP Property S.A.	230	102	181	68	2 313	44
Chmielowskie Sp. z o.o.	240	-	523	-	15 290	280
CP Tychy Sp. z o.o.	-	-	-	20	-	-
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	10	3	95	-	108	2
Razem	480	105	799	88	17 711	326

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

5.20. Program Motywacyjny

Spółka do dnia publikacji raportu za I półrocze 2018r. nie emitowała akcji pracowniczych. Nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

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

W dniu 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."

Podsumowanie realizacji Programu Motywacyjnego:

Zawarto umowy uczestnictwa z osobami uprawnionymi do udziału w Programach Motywacyjnych. Na dzień przekazania raportu stan realizacji programu motywacyjnego jest następujący: osoby uprawnione przyjęły oferty objęcia warrantów I i II i III transzy, oraz objęły warranty I i II transzy, które zostały zarejestrowane w Depozycie w łącznej liczbie 200 000 sztuk (Program Motywacyjny Pracowniczy). Po zaakceptowaniu złożonych ofert z III transzy Programu Motywacyjnego i zarejestrowaniu ich w depozycie, łączna liczba warrantów wyczerpuje zakładane trzy transze programu motywacyjnego. Prezes Zarządu objął 300 000 warrantów w ramach Programu Motywacyjnego dla Zarządu. Warranty zostały zarejestrowane w Depozycie. Program Motywacyjny i poszczególne transze były uruchamiane po 100 000 sztuk w latach trwania Programu. Prawa z warrantów, zgodnie z postanowieniami Programów Motywacyjnych nie zostały jeszcze zrealizowane, tj. nie miała miejsca emisja akcji.

5.21. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Zarządzanie kapitałem i ocena zarządzania kapitałem

Misją Spółki w zarządzaniu kapitałem jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, zapewnienie możliwości rozwoju, zachowania właściwej struktury kapitału i obniżenia kosztu kapitału. Skutecznym narzędziem do monitorowania stanu kapitału jest wskaźnik zadłużenia, którego poziom Spółka analizuje także w swoich Inwestycjach, ze szczególną uwagą w przypadku Inwestycji TUP Property S.A., i CP Tychy Sp. zo.o., które są stroną umów kredytowych.

Wskaźnik ten w Spółce ALTA i jej głównych Inwestycji jest następujący

	ALTA		TUP Property		Chmielowskie		CP Tychy	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
A Kredyty/pożyczki ogółem	3 601	3 409	9 996	11 482	15 230	14 471*	30 266	31 052
B Środki pieniężne i ekwiwalenty	504	15	0	32	1	205	27	20
C Zadłużenie netto (A-B)	3 097	3 394	9 996	11 450	15 229	14 266	30 239	31 032
D Kapitał własny ogółem	182 491	188 506	49 523	58 382	41 319	42 109	16 558	24 218
E Kapitał ogółem (C+D)	185 588	191 900	59 519	69 832	56 638	56 375	46 797	55 250
F Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	1,67%	1,77%	16,79%	16,40%	26,90%	25,31%	64,62%	56,17%

*Pożyczka od ALTA SA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zaciągniętych kredytów bankowych

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, ryzyko wyceny. 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.

→ *Ryzyko wyceny akcji i udziałów*

Bezpośrednie ryzyko dla ALTA S.A. stanowi ryzyko wyceny. Związane jest z wyceną akcji i udziałów Inwestycji Spółki.

Ryzyko powstaje głównie w konsekwencji ryzyka wyceny nieruchomości poszczególnych Spółek a także osiągniętych wyników i realizowanych przedsięwzięć.

Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu. Akcje i udziały Spółek – Inwestycji stanowią 90% sumy aktywów ALTA S.A.

Spółka ALTA dokonuje aktualizacji wartości składników aktywów (akcji i udziałów) konserwatywnie i w sposób ciągły od 2008r.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka dotyczące poszczególnych inwestycji odnoszą się także Spółki ALTA, mają referencję do ryzyka właściwej wyceny akcji i udziałów Inwestycji.

→ *Ryzyko kontynuowania działalności*

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania za I półrocze 2018r. ryzyko kontynuacji działalności i płynności jest monitorowane i ograniczane. Ryzyko to odnosi się do powodzenia realizacji działań poszczególnych Inwestycji (sprzedaż nieruchomości, spłata kredytu) oraz udzielonego poręczenia kredytu Spółce TUP Property (w przypadku, gdyby kredyt nie został spłacony w terminie wymagalnym Porozumieniem o spłacie zawartym pomiędzy TUP Property i bankiem kredytodawcą).

→ *Ryzyko wyceny i wartości godziwej*

ALTA S.A. wycenia akcje i udziały swoich Inwestycji do wartości godziwej, na podstawie obowiązujących standardów i przepisów prawa.

Ryzyko wartości godziwej ma swoje źródło w **ryzyku płynności i realizacji zamierzeń inwestycyjnych** poszczególnych Inwestycji Spółki ALTA. Realizacja ryzyka płynności będzie miała wpływ na wartość godziwą akcji i udziałów tych Inwestycji w księgach rachunkowych ALTA S.A. Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu.

Ryzyko płynności dotyczy także pożyczki ALTA S.A. udzielonej przez Inwestora – w przypadku, gdyby pożyczka stała się wymagalna a Spółka nie mogłaby spłacić zadłużenia. Termin spłaty przypada na 30.09.2018r. Ryzyko jest monitorowane a przyjęty harmonogram realizacji zadań przez poszczególne Spółki ALTA S.A. pozwala szacować możliwość spłaty w wyznaczonym terminie.

Przesłanki ograniczenia ryzyka:

- Spółki Chmielowskie i TUP Property 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 i przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości z terminem realizacji w etapach do 2020r. o łącznej wartości ponad 30 mln zł.
Spółka TUP Property realizuje strategię dezinwestycji z nieruchomości oraz spłaty kredytu.
- Inwestycja Chmielowskie w miarę rozwoju realizacji projektu Siewierz Jeziorna ma potencjał do zwieszania poziomu przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość nie jest obciążona hipoteką).
- Transakcje sprzedaży kolejnych nieruchomości TUP Property S.A. wspierają płynność Spółki, a także umożliwiają spłatę zadłużenia kredytowego.
- Zadłużenie kredytowe Spółek TUP Property i CP Tychy mierzone wskaźnikiem LTV kształtuje się odpowiednio na poziomie około 20% i 63%.

Istnieje ryzyko, że w wyniku zdarzeń gospodarczych lub zmiany przepisów prawnych wartość godziwa poszczególnych Inwestycji może ulegać przeszacowaniu.

Ryzyko wyceny aktywów Spółki Chmielowskie Sp. z o.o.

Wycena nieruchomości sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę odzwierciedla wartość nieruchomości Spółki w cenie jej sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową projektu zgodnie z obecnym stanem prawnym, to jest, że sprzedaż terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (74,87 ha wycena na kwotę 63 070 tys. zł), a nie objętych miejscowym planem będzie możliwa, bo Spółka uzyska wymaganą obecnymi przepisami prawa, zgodę Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na transakcję.

Tereny objęte miejscowym planem stanowią obszar 39,72 ha, o wartości oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 30.10.2017r. w kwocie 74 920 tys. zł.

Realizacja ww. ryzyka wpłynęłoby na wycenę Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych ALTA S.A.

Spółka wystąpiła do władz miejskich o rozszerzenie planu miejscowego w związku z realizacją inwestycji i trwa procedura uchwalania planu (zgodnie z nowymi przepisami sprzedaż terenów objętych planem miejscowym nie wymaga zgody podmiotów zewnętrznych).

Ryzyko wyceny aktywów Spółki TUP Property S.A.

Główne aktywa Spółki stanowią nieruchomości. Z dniem 1 stycznia 2018r. nieruchomości Spółki zostały przeniesione do kategorii produktów do sprzedaży (zapasów). Nieruchomości te będą natomiast podlegały ocenie, czy nie nastąpiła utrata ich wartości, powodująca konieczność utworzenia odpisu aktualizującego ich wartość.

Nieruchomości CP Tychy Sp. z o.o., w której TUP Property S.A. posiada 100% udziałów, znajdują się w pozycji nieruchomości inwestycyjnych i wyceniane są jak dotychczas.

Potencjalne obszary ryzyka związane z testem na utratę wartości nieruchomości obejmują: kształtowanie się kursu euro (nieruchomości objęte są kredytem walutowym a część umów najmu wyrażona jest w euro, co stanowi element naturalnego zabezpieczenia przed ryzykiem), utrzymanie odpowiedniego poziomu najmu, a także płynność aktywa.

W tabeli zaprezentowano analizę zobowiązań i jej kluczowych Inwestycji biorąc pod uwagę umowy termin zapadalności:

na dzień 30.06.2018r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	powyżej 3 lat
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki	3 601		
Zobowiązania handlowe	482		
TUP Property S.A.			
Kredyty i pożyczki	7 835	2 161	
Zobowiązania handlowe	1 718		
Chmielowskie Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*		15 289	
Zobowiązania handlowe	1 199		
CP Tychy Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	1 865	3 730	24 671
Zobowiązania handlowe	2 343		

***Pożyczka wewnętrzna udzielona przez ALTA S.A., Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma kredytów/pożyczek zewnętrznych, nie korzysta z finansowania zewnętrznego, finansowana jest z majątku własnego ALTA S.A.**

Na dzień bilansowy wysokość zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji i poręczeń udzielonych przez ALTA S.A. wyrażonych w euro nie uległa zmianie i wynosi 3 252 tys. euro.

ALTA S.A.	
- wartość udziałów i akcji	167 627
- kapitał własny	182 491
- udzielone poręczenia i gwarancje	14 184

→ *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 a zaciągnięta pożyczka ma stałe oprocentowanie, 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 ruchy stopy procentowej

Analiza wrażliwości na ruch stopy procentowej	30.06.2018	30.06.2017
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	17 711	16 945
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	1,64%	1,66%
Analiza wrażliwości dla wzrostu/spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	177	169

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 30.06.2018			Okres porównywany 31.12.2017		
	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Oprocentowanie stałe:	3 862	17 450	-	5 903	14 665	-
Pożyczki udzielone	261	17 450	-	2 425	14 665	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	3 601		-	3 478		-
Oprocentowanie zmienne:	-	-	-	-	-	-

Ryzyko walutowe

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN. Inwestycja Spółki - TUP Property S.A. oraz Spółka CP Tychy 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.

	30.06.2018	30.06.2017
Analiza wrażliwości na ryzyko zmiany kursu euro		
Roczne należności handlowe TUP Property i CP Tychy w walucie (tys eur)	1 225	1 244
EURO	4,3616	4,2265
Oslabienie kursu PLN o 10%	3,9254	3,8039
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. eur)	123	124
Umocnienie kursu PLN o 10%	4,7978	4,6492
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. eur)	123	124

Ryzyko kredytowe

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

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

5.22. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Aktywa finansowe	186 716	198 776	192 773
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	167 627	180 807	174 197
Pożyczki i należności własne wyceniane w zamortyzowanym koszcie	17 711	17 090	16 897
Należności własne wyceniane w nominale	874	835	1 664
Środki pieniężne	504	44	15
Zobowiązania finansowe	4 368	4 340	4 356
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	3 601	3 478	3 409
Zobowiązania handlowe i inne wyceniane w nominale	767	862	947

5.23. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W okresie 2018r. Spółka nie realizowała zadań z zakresu wspólnych przedsięwzięć.

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

Nie wystąpiły różnice pomiędzy sprawozdaniem finansowym opublikowanym za okres 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018r. a poprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

5.25. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 30 czerwca 2018r. 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.

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

W okresie I półrocza 2018r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność spółek stanowiących inwestycje ALTA S.A. Nie miały miejsca także wydarzenia gospodarcze, mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Warszawa 2018.09.05r.