

ALTA S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2018**



KWIECIEŃ 2019R.

Szanowni Akcjonariusze,

Pierwszy raz wpływ zarządzania miastami na zdrowie i życie ich mieszkańców był głównym tematem dyskusji i zainteresowania wyborców oraz polityków podczas wyborów samorządowych 2018r. Smog, korki, rozlewanie miast, transport zbiorowy to problemy, które dostrzeżono jako istotnie wpływające na społeczeństwo.

Alta S.A. uwzględnia te czynniki w swojej działalności od wielu lat. Ubiegłoroczne Zgromadzeniu Akcjonariuszy przyjęło strategię na kolejny okres, w której w szczególny sposób podkreślono etyczne i społeczne aspekty podejmowanych decyzji gospodarczych.

Rok 2018, a szczególnie jego druga połowa była trudnym okresem dla zarządzanej przeze mnie Spółki. Większość prowadzonych przez nas transakcji nie zakończyło się powodzeniem lub przeciąga się znacznie dłużej niż planowaliśmy. Wpływa to negatywnie na tempo naszych nowych inwestycji, jednocześnie wywierając znaczną presję na płynność. Planuję realizację uchwały WZA o skupie akcji w zakładanym terminie, czyli do 30 czerwca 2020r.

Zmiany w sektorze handlu detalicznego, a głównie w działalności centrów handlowych, spowodowały konieczność zmiany profilu naszego City Point w Tychach na usługowo-rozrywkowy. Taka zmiana zajmie do 24 miesięcy. W związku z niepewnością co do wartości tego aktywa obniżyliśmy jego wycenę o 19,6 mln zł, czyli o około 30%.

Miało to bardzo znaczący wpływ na wynik Alta, który zamknął się stratą w wysokości 6,6 mln zł.

W zeszłym roku, zgodnie z nową strategią, uruchomiliśmy pilotażowe projekty wykorzystujące wiedzę i referencje zdobyte przy tworzeniu zrównoważonego miasta Siewierz Jeziorna przy innych inwestycjach podmiotów branżowych. Pierwsze doświadczenia są obiecujące.

W naszej flagowej inwestycji, Siewierz Jeziorna na dzień raportu jest zamieszkałych, w sprzedaży i w budowie ponad 293 domy mieszkalne.

Zapraszam wszystkich Akcjonariuszy do odwiedzania Siewierza Jeziornej - www.siewierzjeziorna.pl <https://www.facebook.com/SiewierzJeziorna>
– warto sprawdzić, jak się zmienia.

z szacunkiem,
Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

www.altasa.pl

Spis treści

I Informacje o Spółce	4
1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje	4
II Informacje o działalności prowadzonej w 2018r.	6
2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania	6
2.2. Usługi, rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy i segmenty działalności.....	14
2.3. Kredyty i pożyczki	14
2.4. Gwarancje i poręczenia	15
2.5. Emisja papierów wartościowych i wypłata dywidendy i nabycie akcji własnych	16
2.6. Pozostałe istotne wydarzenia.....	16
III Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Spółki oraz osiągnięty wynik finansowy.....	18
3.1. Wynik finansowy Spółki.....	18
3.2. Sytuacja majątkowa	19
3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki	19
3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	21
3.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	21
3.6. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji	21
3.7. Czynniki ryzyka	22
3.8. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym	26
3.9. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym .	26
3.10. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka	26
IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór.....	26
4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie	27
4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących.....	28
4.3. Znaczący Akcjonariusze	29
4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	29
4.5. Podmiot do badania sprawozdań finansowych.....	30
V Ład korporacyjny	31
VI Oświadczenia zarządu	37

I Informacje o Spółce

1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje

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. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000149976

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

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

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

Co do zasady jednostki inwestycyjne nie konsolidują swoich jednostek zależnych, dlatego Spółka przekazuje do publicznej wiadomości swoje sprawozdania finansowe i zarządu z działalności w 2018r. ALTA S.A. w poprzednich latach sprawozdawczych konsekwentnie wyceniała swoje Inwestycje do wartości godziwej i ujmowała je w swoim wyniku finansowym. Wartość inwestycji stanowi najistotniejszą informacją dla Inwestorów, ponieważ informuje o działalności i wyniku Spółki ALTA (director's valuation).

Dane ze sprawozdań finansowych ALTA SA lata 2013- 2018r.	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	- 4 987	4 885	600	2 546	8 075	1 683
Wartość Akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej	173 821	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 nadal konsekwentnie stosowane. Wynik z przeszacowania (i zbycia) nieruchomości ujmowany był w sprawozdaniach skonsolidowanych i wpływał bezpośrednio na wynik finansowy poszczególnych okresów. Obecnie nieruchomości Spółek – Inwestycji stanowią także główny składnik ich aktywów, wyceniane są do wartości godziwej, ujmowane są w wyniku Spółek i wpływają bezpośrednio na wycenę akcji i udziałów Spółek – Inwestycji w księgach ALTA S.A.

MSSF 10	sprawozdanie ALTA S.A.				
<i>dane sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	2018 r.	2017r.	2016r.	2015r.	2014 r.
Aktywa trwałe	174 363	196 122	193 699	190 580	188 362
w tym akcje i udziały Spółek - Inwestycji (właściciele nieruchomości wycenianych do wart. godziwej)	173 821	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	- 4 987	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

Inwestycje ALTA obejmują na dzień przekazania raportu:

<i>Nazwa i forma prawna</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Kapitał zakładowy zł</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział % w kapitale zakładowym</i>	
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	300 000	Administrowanie terenem budowy i dzielnicą Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%
Modena Homes & More Sp. z o.o. Sp. k	Warszawa	W dniu 24.08.2018r. ALTA S.A. przystąpiła do Spółki celowej Modena Homes & More jako komandytariusz. Zakres odpowiedzialności komandytariusza wynosi 1 000 zł.			

Zmiany w strukturze Inwestycji w okresie 2018r.

Sprzedaż akcji Powszechna Agencja Informacyjna S.A.

- 29.05.2018r. ALTA S.A. zawarła z RawaNet S.A. z siedzibą w Warszawie (Kupująca), umowę sprzedaży wszystkich akcji Spółki Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI S.A.)
Przedmiot transakcji: 2 441 422 akcji uprzywilejowanych PAGI S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł każda, która odpowiada 23,95% udziału w kapitale własnym i 15,66% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu PAGI S.A.

Przystąpienie do Spółki celowej Modena Homes & More

24.08.2018r. ALTA S.A. przystąpiła do Spółki celowej Modena Homes & More Sp. z o.o. Sp. k. jako komandytariusz. Zakres odpowiedzialności komandytariusza wynosi 1 000 zł.

II Informacje o działalności prowadzonej w 2018r.

Informacje o czynnikach i zdarzeniach w tym o nietypowym charakterze mających znaczący wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty

2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania

ALTA S.A. i wynik finansowy

Walne Zgromadzenie ALTA S.A. podjęło w dniu 29.06.2018r. uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Spółki w następującym brzmieniu:

Strategia Spółki ALTA 2018-2022

W latach 2018-2022 ALTA przeprowadzi dezinwestycję pozostałych aktywów nieruchomościowych, planuje częściowe wyjście z projektu Siewierz Jeziorna, a pozyskane środki przeznaczyć w dominującej części na wypłaty dla akcjonariuszy, w drodze dywidend i buy-backu.

Podstawową działalnością ALTA będzie wspóln inwestowanie w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich, zarządzanie takimi projektami, jak też inspirowanie i inwestowanie w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast – zarówno technologiczne (smart city) jak i socjalne (sharing economy).

Zawsze kluczową zasadą będzie rozważenie wpływu podejmowanych przedsięwzięć na społeczeństwo i środowisko.

Zawarte umowy

Sprzedaż akcji Powszechna Agencja Informacyjna S.A. i umowa dotycząca rozwoju smart city

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 tym samym dniu ALTA S.A. i PAGI S.A. zawarły umowę, zgodnie z którą będą wspólnie rozwijały technologie Smart City i Internetu Rzeczy (IoT), wykorzystując doświadczenie ALTA S.A. zdobyte przy prowadzeniu inwestycji Siewierz Jeziorna.

Łączna kwota transakcji wyniosła 1 999 tys. zł

Porozumienie w sprawie opracowania koncepcji dla nieruchomości

Spółka i Metsä Tissue Poland (Właściciel terenu, Zleceniodawca, Metsä), zawarły w dniu 21.06.2018r. porozumienie, na podstawie którego ALTA S.A. opracuje koncepcję i kierunki rozwoju terenu należącego do Metsä.

Nieruchomość Zleceniodawcy obejmuje powierzchnię ok 56 ha i położona jest w Konstancinie Jeziornej k/ Warszawy.

W celu realizacji powyższych, Metsä udzieliła Spółce ALTA wyłączności na prowadzenie w/w działań w okresie 6 miesięcy od dnia zawarcia porozumienia.

Strony postanowiły, że przygotowanie planu biznesowego dla nieruchomości (w przypadku szans powodzenia inwestycji) ma prowadzić do zawarcia umowy, zgodnie z którą zadaniem ALTA będzie wsparcie właściciela tych gruntów – Metsä Tissue Poland – w uzyskaniu jak najlepszej ceny przy sprzedaży terenu.

ALTA opracuje plan zagospodarowania terenów w Konstancinie Jeziornej przeznaczonych do sprzedaży przez firmę Metsä Tissue. Celem jest pełne wykorzystanie potencjału tego obszaru i wypracowanie koncepcji cieszącej się akceptacją i zaufaniem wszystkich zainteresowanych stron – w tym władz miasta, mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów i deweloperów. ALTA będzie również odpowiedzialna za wskazanie potencjalnych inwestorów i rekomendacje dotyczące podziału gruntów, tak by mogły one zostać zaoferowane optymalnie dobranej grupie kupujących.

W przypadku zawarcia umowy, strony ustaliły jej 5 letni, maksymalny termin trwania. Po zawarciu umowy Spółce jako współinwestorowi, będzie przysługiwało wynagrodzenie, którego wysokość zostanie oszacowana w oparciu o łączną cenę sprzedaży części składowych projektu.

W dniu 21.12.2018r. Strony poinformowały o zakończeniu okresu obowiązywania porozumienia. Prowadzona jest analiza przygotowanych przez ALTA S.A. informacji oraz analizowane są możliwości zawarcia umowy, na mocy której ALTA S.A. ewentualnie stanie się współinwestorem projektu.

Umowa sprzedaży wierzytelności Modena Park i przystąpienie do Spółki Komandytowej

Zarząd ALTA S.A. w dniu 28.08.2018r. zawarł następujące, szczegółowo opisane poniżej umowy:

- zawarcie umowy sprzedaży i przeniesienia Wierzytelności przez ALTA S.A. na powołany podmiot celowy,

- przystąpienie przez Alta do Spółki Celowej, powołanej do nabycia przedsiębiorstwa Dłużnika tj. Modena Park Sp. z o.o. w procesie tzw. przygotowanej likwidacji (gdzie majątek Dłużnika stanowi nieruchomość i projekt Modena Park).

Powyższa Wierzytelność stanowi pozostałą do zapłaty na rzecz ALTA S.A. część ceny z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości i projektu Modena Park, z dnia 30.04.2008r., której to Modena Park Sp. z o.o. (Kupująca, Dłużnik wobec ALTA S.A.) nie wpłaciła w wymaganym terminie.

Kwota wierzytelności z tytułu ww umowy wynosi łącznie 29 840 tys. zł (kwota główna powiększona o odsetki) i w księgach finansowych ALTA S.A. objęta jest w całości odpisem aktualizującym.

W celu zabezpieczenia Wierzytelności została ustanowiona hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 31 000 000 zł w księgach wieczystych nieruchomości Spółki Modena Park Sp. z o.o. gdzie ALTA S.A. wpisana jest na II miejscu po Banku Kredytodawcy Dłużnika – Spółki Modena Park Sp. o.o.

ALTA S.A. prowadzi od 2010r. działania zmierzające do odzyskania kwot związanych z wierzytelnością, w tym działania polegające na zapobieganiu sprzedaży nieruchomości w kwotach, które nie zaspokoją wierzycieli tj. Banku – Kredytodawcy Dłużniczki oraz ALTA S.A.

Projekt Modena Park (położony w atrakcyjnej lokalizacji w Poznaniu), polegał na rewitalizacji pofabrycznego terenu i zaprojektowaniu przez ALTA S.A. nowej koncepcji wykorzystania tego terenu na potrzeby biznesowe i mieszkaniowe, mając na uwadze potrzeby wszystkich zainteresowanych korzystaniem z tego miejsca stron. Transakcja sprzedaży nieruchomości wraz z modelem biznesowym uzgodnionym ze wszystkimi interesariuszami wynosiła 65,6 mln zł.

Szczegółowy opis zawartych umów:

1. Umowa 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 nieruchomość, 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.

2.Umowa przystąpienia do Spółki celowej MODENA HOMES & MORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz Umowa Wspólników
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. Komisja Nadzoru Finansowego

Spółka została utworzona w celu nabycia Przedsiębiorstwa Spółki Modena Park Sp. z o.o. 1 Modena Park Sp. z o.o. posiada prawo własności nieruchomości i projektu Modena Park.

ALTA S.A. posiada Wierzytelność wobec Dłużnika tj. Spółki Modena Park Sp. z o.o. w kwocie 29 840 tys. zł kwota główna powiększona o odsetki). Wierzytelność zabezpieczona jest hipoteką łączną na drugim miejscu po Banku Kredytodawcy Dłużniczki. Kwota zabezpieczenia hipotecznego ALTA S.A. wynosi do 31 000 tys. zł.

ALTA S.A. będzie uczestniczyć w zyskach i stratach Spółki MODENA HOMES & MORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie w 19,00 %.

ALTA S.A. zobowiązała się, jako podmiot uprawniony do Wierzytelności, do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Dłużnika tj. Modena Park Sp. z o.o. wraz z wnioskiem o zatwierdzenie warunków sprzedaży Przedsiębiorstwa na rzecz MODENA HOMES & MORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (w trybie art. 56a Prawa upadłościowego), oraz, że bez zgody MODENA HOMES & MORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie tego wniosku nie wycofa, a także, że w uzgodnieniu ze Spółką MODENA HOMES & MORE Sp. z o.o. Sp. k., dokona wszelkich czynności, które mogą okazać się konieczne do wydania przez sąd postanowienia zatwierdzającego warunki sprzedaży Przedsiębiorstwa tj. Modena Park Sp. z o.o. na rzecz MODENA HOMES & MORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

Na dzień przekazania raportu rocznego postanowienia stron w zakresie realizacji zawartych umów są aktualne i realizowane.

W księgach rachunkowych ALTA S.A. należność Modena Park objęta jest w całości odpisem aktualizującym.

Wynik finansowy

Na wynik finansowy Spółki wpływają dwie wielkości: działalność operacyjna podmiotu oraz wynik z przeszacowania Spółek – Inwestycji.

Zarząd Spółki wycenia akcje i udziały Spółek – Inwestycji do wartości godziwej poprzez wynik.

Wyceny sporządzane są okresowo konsekwentnie od 2008r.

W 2018r. Spółka wykazała stratę netto 6 612tys. zł.

Wartość godziwa Spółek – Inwestycji jest rezultatem prowadzonej przez nie działalności a także wartości i wyceny nieruchomości oraz prowadzonych przedsięwzięć. Główny wpływ na wynik 2018r. (analogicznie do lat ubiegłych) miała wycena Spółek, które posiadają nieruchomości tj. TUP Property wraz z CP Tychy i Chmielowskie w tym:

- wycena nieruchomości Spółki CP Tychy (City Point)

Zarząd Spółki podjął decyzję o przeszacowaniu wartości nieruchomości biorąc pod uwagę pogarszające się warunki związane z nieruchomością w tym w szczególności oszacowaną zmianą przychodów w związku z koniecznością dekomercjalizacji nieruchomości. Wobec powyższych wpływ przeszacowań nieruchomości obejmujący cały 2018r. (tj. dzień bilansowy 30.06.2018r. i dzień bilansowy 31.12.2018r.) wynosi: 19,6 mln zł

- wycena Spółki Chmielowskie (właściciel terenu i projektu Siewierz Jeziorna).

Zarząd Spółki wycenia wartość Spółki Chmielowskie raz do roku. Główny wpływ na wartość ma sporządzana raz do roku wycena nieruchomości Siewierz Jeziorna. Wycena sporządzana jest przez rzeczoznawcę majątkowego, który oszacował wzrost wartości nieruchomości o kwotę 16,1 mln zł. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny nieruchomości i spółek – inwestycji ALTA S.A. zawarto w sprawozdaniu finansowym 2018r. pod notą objaśniającą 10. Instrumenty finansowe.

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

Główne Inwestycje ALTA S.A.

Inwestycje na dzień 31.12.2018	Wartość bilansowa 31.12.2018
Nazwa jednostki	
Chmielowskie Sp. z o.o.	131 281
TUP Property S.A.	42 538
Razem wartość brutto	173 819

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości i projektów

	31.12.2018	31.12.2017
Nieruchomości Razem	235 642	243 220
Chmielowskie		
Nieruchomość Siewierz Jeziorna	154 150	137 990
TUP Property i Cp Tychy Sp. z o.o. RAZEM	81 492	105 230
handlowe*	42 581	62 942
biurowe	15 861	17 704
logistyczne	12 500	12 360
mieszkaniowe	6 881	7 634
pozostałe	3 667	4 590

Metody wyceny nieruchomości Spółek - Inwestycji

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

Sposób wyceny	wartość tys. zł 31.12.2018r.	udział %
niezależny rzeczoznawca	154 150	65%
renta wieczysta	41 781	18%
nieruchomości sklasyfikowane jako zapasy (przeznaczone do sprzedaży) w TUP Property, przeniesione z nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej na dzień przeniesienia 1.01.2018r.	32 829	14%
wg poniesionych nakładów	6 881	3%
SUMA	235 642	100%

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

Spółka jest właścicielem nieruchomości i projektu Siewierz Jeziorna. Siewierz Jeziorna największą wartościowo inwestycja ALTA S.A. Projekt został rozpoczęty w 2008r. od zakupu nieruchomości gruntowej.

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 ramach zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców i usług społecznych na terenie miasteczka Siewierz działa żłobek, sklep, bistro, tereny rekreacyjne -wyznaczone ścieżki biegowe i leśny zakątek. W najbliższych planach - budowa ośrodka zdrowia, pod którego budowę inwestor nabył w działkę, a także wyznaczone są tereny na budowę szkoły modułowej we współpracy z Gminą.

Powstająca nowa dzielnica Siewierza – miasteczko Siewierz, projektowana jest w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Spółka Chmielowskie zajmuje się projektowaniem, niwelacją terenu, układaniem sieci, budową części użyteczności publicznej (drogi, chodniki, parki), zapewnieniem mediów oraz wydzielaniem działek, które następnie są sprzedawane.

Model biznesowy zakłada sprzedaż deweloperom przygotowanych do budowy działek.

Powstające obiekty są zgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, kodem architektonicznym i koncepcją urbanistyczną.

Inwestycja stanowi ciągle 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 możliwość osiągnięcia wysokich zysków.

W przyszłej dzielnicy Siewierz Jeziorna, może zamieszkać 10 tys. osób.

Nieruchomość projektu wyceniana jest na kwotę 154 mln zł.

Wycena rzeczoznawcy	2018r.	2017r.
Wartość nieruchomości w tys. zł	154 150 tys. zł	137 990 tys. zł
W tym:		
Teren objęty MPZP	78 730 tys. zł (39,42 ha)	74 920 tys. zł (39,72 ha)
Teren inwestycyjny objęty studium kierunków zagospodarowania przestrzennego	75 420 tys. zł (74,86 ha)	63 070 tys. zł (74,86 ha)

Powierzchnia wszystkich nieruchomości, które zakupiła Spółka wynosi zgodnie z ewidencją przeprowadzoną przez niezależnego rzeczoznawcę 114,28 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 6% całej PU, którą można wybudować na terenie, czyli 14 % PU, którą można wybudować na terenie objętym MPZP.

Spółka prowadzi działania celem uzyskania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który obejmie cały teren inwestycji.

Spółka pracuje nad koncepcją miejscowego planu dla pozostałego terenu swojej inwestycji, zgodną z przyjętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, Spółka opracowała koncepcję zmiany układu komunikacyjnego w tym budowę wielopoziomowo skrzyżowania z DK1 oraz zmianę przeznaczenia niektórych działek projektu.

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

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęte są 39,42 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).

Szczegółowe informacje dotyczące metody wyceny zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym za 2017r. na str. 28.

Istotne umowy i decyzje administracyjne 2018r.

Aneksy do umów przedwstępnej sprzedaży nieruchomości

Chmielowskie Sp. z o.o. i Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 Sp. komandytowa zawarły w dniu 28.06.2018r. aneks do Przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 7 lipca 2017r. Zgodnie z Aneksem Strony postanowiły o wyznaczeniu następujących nowych terminów zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży nieruchomości:

- (i) do dnia 30.06.2019r. umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości, na której powstaną budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 13 000 m kw
- (ii) do dnia 30.06.2020r. umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości, na której powstaną budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 9 000 m kw

Chmielowskie Sp. z o.o. i Murapol Projekt Sp. z o.o. 1 Sp. komandytowa zawarły w dniu 19.11.2018r. Umowę zmieniającą przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 4.05.2017r.

Strony postanowiły, że zamierzają zawrzeć umowę sprzedaży przenoszącą własność nieruchomości, na której powstaną budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej powierzchni użytkowej 16 000 m kw w terminie do 30.06.2022r. (umowa z dn. 4.05.2017r. przewidywała termin do 31.12.2020r.) Przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 4.05.2017r. Nabywca wpłacił zadatek w kwocie 1,2 mln zł brutto.

Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości w Siewierzu, obejmują teren pod budowę łącznie 38 000 m kw powierzchni użytkowej mieszkalnej a zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży na podstawie zawartych umów przedwstępnych powinno nastąpić w latach 2019-2022. Szacunkowa łączna kwota transakcji sprzedaży wynosi około 25 000 tys. zł

Zamiana MPZP

W dniu 29.08.2018r. Rada Miasta w Siewierzu podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru należącego do Spółki Chmielowskie Sp. z o.o. w ramach projektu Siewierz Jeziorna.

Zmiana nastąpiła na wniosek złożony przez Spółkę Chmielowskie, przedstawiony i złożony Radzie Miasta Siewierz w dniu 12.10.2016r.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem oraz podjętą uchwałą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu należącego do Spółki nastąpiła: zmiana układu komunikacyjnego, w tym zostają zabezpieczone tereny pod budowę wielopoziomowego skrzyżowania z DK1, zmiana przeznaczenia niektórych innych działek na funkcje użyteczności publicznej oraz biznesowe i komercyjne a także aktualizacja planu do bieżących przepisów prawnych.

Zmiana planu miejscowego zwiększa atrakcyjność rynkową projektu i umożliwi przyspieszenie dalszej komercjalizacji.

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

Działalność TUP Property S.A. polega głównie na zarządzaniu własnymi nieruchomościami, które obejmuje: plan zarządzania, budżet organizacyjny nieruchomości, komercjalizację obiektów.

W zakresie działalności Spółki znajduje się także możliwość świadczenia usług:

- realizacji projektów inwestycyjnych – firma zapewnia bezpośrednie kierownictwo projektu przyjętego do realizacji, koordynuje działania menadżerskie w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego oraz zapewnia finansowania projektu inwestycyjnego;
- rozpoznania rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

Spółka posiada nieruchomości, które są przedmiotem najmu. W okresie 2018 r. i okresach poprzednich Spółka zarządzała portfelem nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

Zgodnie z przyjętą strategią ALTA S.A. na lata 2018-2022 przewidziana jest dezinwestycja aktywów nieruchomościowych.

CP Tychy – podmiot zależny od TUP Property

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. 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.

Zawarte istotne umowy

Umowy związane z kredytem Spółki

Promesa na zawarcie aneksu do Porozumienia o Spłacie

W dniu 30.11.2018r. TUP Property S.A. otrzymała od Santander Bank Polska S.A. decyzję kredytową dotyczącą zmiany, na wniosek Spółki, porozumienia o spłacie kredytu Spółki z dnia 22.12.2017r.

Warunkiem zawarcia Aneksu do porozumienia o spłacie kredytu była częściowa spłata wymagalnego zadłużenia kredytowego w kwocie odpowiadającej min. 25% zadłużenia ogółem do 10.12.2018r. Aneks do porozumienia o spłacie kredytu obowiązuje do 30.06.2019r. z opcją przedłużenia do 10.12.2019r. pod warunkiem, że Spółka w terminie do 30.12.2018r. zawrze przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości biurowej w Gdańsku.

W przypadku braku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży ww nieruchomości, Bank oczekiwał, że w terminie do końca 31.03.2019r. Spółka pozyska środki na spłatę zadłużenia z innego źródła m.in. refinansowanie/sprzedaż nieruchomości.

W przypadku braku realizacji ww warunków, porozumienie o spłacie kredytu wraz z aneksem przestanie obowiązywać a Bank będzie mógł skorzystać z zabezpieczeń, które stanowią: poręczenie spłaty kredytu przez ALTA S.A. oraz zabezpieczenie hipoteczne na kredytowanych nieruchomościach.

Pozostałe warunki porozumienia o spłacie kredytu nie odbiegają od zwyczajowo stosowanych i nie uległy zmianie.

Aneks do Porozumienia o spłacie kredytu

W dniu 10.12.2018r. Spółka spełniła warunek częściowej spłaty wymagalnego zadłużenia kredytowe. Kwota spłaty wyniosła 427,5 tys. euro.

Wobec powyższego Santander Bank Polska S.A. i TUP Property zawarły w dniu 11.12.2018r. z datą obowiązywania od 10.12.2018r. Aneks nr 1 do Porozumienia dotyczącego spłaty wymagalnych należności. Aneks do porozumienia o spłacie obowiązuje do 30.06.2019r. i zostanie przedłużony do 09.12.2019r. pod warunkiem zawarcia przedwstępnej umowy Sprzedaży nieruchomości biurowej w Gdańsku oraz złożenia dokumentacji wymaganej do uzyskania nowych warunków zabudowy dla tej nieruchomości.

W przypadku braku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży ww nieruchomości, Bank będzie oczekiwał, że w terminie do końca 31.03.2019r. Spółka pozyska środki na spłatę zadłużenia z innego źródła m.in. refinansowanie/sprzedaż nieruchomości.

Inne warunki Aneksu do Porozumienia o spłacie nie odbiegają od zwyczajowo stosowanych i nie uległy zmianie.

Realizacja postanowień Aneksu do Porozumienia o spłacie kredytu

W związku z zawarciem przez TUP Property S.A. w dniu 29.03.2019r. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Gdańsku (którą opisano poniżej), zostało spełnione postanowienie Aneksu nr 1 do Porozumienia dotyczącego spłaty wymagalnych należności zawartego pomiędzy Spółką i Bankiem dotyczące wymogu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Gdańsku, które gwarantuje obowiązywanie Porozumienia o spłacie do dnia 30.06.2019r.

Kwota zaliczki wynikającej z zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w wysokości 5,4 mln zł, zostanie przeznaczona na całkowitą spłatę kredytu bankowego.

Płatność zaliczki nastąpi po spełnieniu warunku uzyskania pozytywnej oceny badania due dilligence nieruchomości, które ma zakończyć się do 12.05.2019r.

Sprzedaż nieruchomości

Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości w Gdańsku

Po dniu bilansowym tj. 29.03.2019r. TUP Property S.A. i Nabywca – Ogólnopolska Spółka z branży developerskiej, podmiot nie powiązany z TUP Property S.A., zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości biurowej w Gdańsku tj.: prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków posadowionych na gruncie położonym przy ul. Jana Pawła II 20 w Gdańsku. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie do 31.05.2020r. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi po spełnieniu się warunku w postaci uzyskania przez jedną ze stron w terminie do 30.04.2020r. ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, która umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowo – usługowej o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 7 500 m kw. Warunek ten zastrzeżony jest na korzyść Nabywcy, to znaczy, że może on żądać zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo niespełnienia się warunku.

Cena sprzedaży wynosi 10 000 000 zł. Zaliczka na poczet ceny sprzedaży zostanie zapłacona w kwocie 5 400 000 zł po przeprowadzeniu badania due dilligence nieruchomości, które zostanie zakończone do 12.05.2019r. Pozostała część ceny zostanie zapłacona wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży. Po przeprowadzeniu badania Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Zaliczka zostanie zabezpieczona w sposób zwyczajowy dla tego typu transakcji tj. hipoteką na nieruchomości oraz poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par 1 pkt 5 kpc. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Stron, przewidziane są kary umowne.

Przystań Siewierz Sp. z o.o.– zarządzanie dzielnicą Siewierz Jeziorna

Spółka administruje i zarządza terenami miejskimi dzielnicy Siewierz Jeziorna.

2.2. Usługi, rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy i segmenty działalności

Spółka prowadzi działalność na terenie kraju. Źródłem przychodów Spółki są głównie transakcje zawierane z Inwestycjami. Spółka ze względu na specyfikę działalności nie jest zależna od dostawców i odbiorców zewnętrznych. Poszczególne Spółki prowadzą działalność na rynku nieruchomościowym i z uwagi na szeroki dostęp do dostawców i wykonawców ich działalność także nie jest uzależniona od dostawców, odbiorców oraz źródeł zaopatrzenia w środki niezbędne do świadczenia usług a także do prowadzenia budowy obiektów. W przypadku Spółki Chmielowskie największym kontrahentem – odbiorcą jest firma Murapol. Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości w Siewierzu, obejmują teren pod budowę łącznie 38 000 m kw powierzchni użytkowej mieszkalnej a zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży na podstawie zawartych umów przedwstępnych powinno nastąpić w latach 2019-2022. Szacunkowa łączna kwota transakcji sprzedaży wynosi około 25 000 tys. zł

Działalność Spółek – Inwestycji także prowadzona jest na terenie kraju. Spółka nie wyodrębniła segmentów swojej działalności. Wszystkie inwestycje Spółki działają w jednej branży.

2.3. Kredyty i pożyczki

2.3.1. Kredyty ALTA S.A. zaciągnięte i wypowiedziane

ALTA S.A. nie jest stroną transakcji umów kredytowych, nie zawierała także kredytów w latach ubiegłych. W okresie 2017r. nie miało miejsce zawarcie lub wypowiedzenie umów kredytowych. Poszczególne Spółki – Inwestycje także nie zawierały nowych umów kredytowych. Umowy kredytowe posiadają Spółki:

TUP Property S.A.

→ w Santander Bank Polska S.A. (dawniej Bank Zachodni WBK) - kredyt na dzień bilansowy ma charakter krótkoterminowy, w wysokości 1,2 mln euro, oprocentowanie kredytu stałe, waluta euro.

Kredyt objęty jest aneksem do porozumienia o spłacie kredytu.

Termin obowiązywania aneksu zależy od spełnienia warunków przez Spółkę.

Spółka wypełniła warunki, na mocy których termin spłaty przypada na dzień 30.06.2019r. i może zostać przedłużony do 09.12.2019r.

CP Tychy Sp. z o.o.

→ w mBank – kredyt ma charakter długoterminowy, na dzień bilansowy w wysokości 6,7 mln euro, oprocentowanie stałe, waluta euro, termin spłaty 20.05.2025r.

2.3.2. Pożyczki zaciągnięte, udzielone i wypowiedziane

Pożyczki udzielone i zaciągnięte przez ALTA na dzień 31.12.2018r.

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data uruchomienia pożyczki	Data Spłaty	Kwota tys. zł	Sposób naliczania odsetek
Chmielowskie	ALTA S.A.	Skonsolidowana pożyczka z dn 30.06.2014r.	31.12.2019r.	Wykorzystana kwota pożyczki 14 988	Oprocentowanie oparte o WIBOR i marżę
Chmielowskie	ALTA S.A.	Skonsolidowana pożyczka z dn 27.09.2018r.	02.10.2019r.	Wykorzystana kwota pożyczki 123	Oprocentowanie oparte o WIBOR i marżę
Przystań Siewierz	ALTA S.A.	02.02.2016r.	31.12.2019r.	Wykorzystana kwota pożyczki 100	Oprocentowanie stałe
TUP Property	ALTA S.A.	25.01.2016r.	31.12.2019r.	Wykorzystana kwota pożyczki 1 481	Oprocentowanie oparte o WIBOR i marżę
ALTA	Inwestor prywatny - akcjonariusz ALTA S.A.	25.01.2016r.	30.09.2019r.	Przejęta, skonsolidowana kwota pożyczki 6 500 Kwota pozostała do spłaty 3 000	Oprocentowanie stałe

2.4. Gwarancje i poręczenia

Na dzień bilansowy obowiązuje poręcznie udzielone Spółce TUP Property z tytułu kredytu zaciągniętego w Santander Bank Polska S.A. (dawniej Bank Zachodni WBK S.A.)

Na dzień bilansowy kwota poręczenia wynosi 13 984 tys. zł (kwota udzielonego poręczenia w umowie kredytowej z Bankiem wyrażona jest w EURO i wynosi 3 252 tys. euro).

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 na dzień bilansowy na nieruchomościach:

- Gdańsk, 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.

Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień
	31.12.2018	31.12.2017
Udzielone Inwestycjom	13 984	13 564
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	13 984	13 564

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

W okresie 12 miesięcy zakończonych 2018r. nie miała miejsca emisja papierów wartościowych. Spółka nie wypłacała dywidendy i nie nabywała akcji własnych.

2.6. Pozostałe istotne wydarzenia

2.6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki

ALTA S.A. i poszczególne Spółki – Inwestycje realizujące projekty były w okresie 2018r. stroną umów istotnych z punktu widzenia Spółki ALTA zawartych z podmiotami zewnętrznymi. Zawarcie umów sprzedaży nieruchomości oraz porozumienia o spłacie kredytu przedstawiono w informacji dla każdej Inwestycji, w dziale II Informacje o działalności, punkt 2.1. niniejszego sprawozdania.

2.6.2. Umowy zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązanymi mają charakter rynkowy.

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

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

2.6.3. Postępowania sądowe

Sprawy sądowe Spółki na dzień bilansowy (jak też w ubiegłych okresach sprawozdawczych) dotyczą:

- **Wierzytelność Modena**

- Sprawa dotycząca czynności celem odzyskania należności od Spółki Modena Park.

Postępowanie egzekucyjne z wniosku ALTA S.A. przeciwko dłużnikowi Modena Park sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Przedmiotowe postępowanie zostało wszczęte w dniu 31 sierpnia 2012 roku na wniosek Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (dłużnika wpisanego na pierwszym miejscu hipoteki nieruchomości tytułem zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu). TUP S.A. (obecnie ALTA S.A.) stała się uczestnikiem postępowania z mocy prawa (jako wierzyciel hipoteczny nieruchomości, do których skierowano egzekucję). W dniu 3 czerwca 2013 roku, ALTA S.A. stała się wierzycielem egzekwującym w związku ze złożeniem formalnego wniosku o wszczęciu egzekucji.

ALTA S.A. prowadzi egzekucję do kwoty 30.942.294,19 zł, na podstawie dwóch tytułów wykonawczych, tj.: w zakresie kwoty 1.000.000,00 zł i w zakresie kwoty 30.000.000,00 zł.

ALTA S.A. jest wierzycielem hipotecznym (w związku z ustanowieniem na jej rzecz hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 31.000.000,00 zł), ujawnionym na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.

Pismem z dnia 21 lipca 2017 roku ALTA S.A. złożyła skargę na czynności Komornika – opis i oszacowanie nieruchomości, która postanowieniem Sądu z dnia 14 września 2018 roku została oddalona. Powyższe postanowienie zostało zaskarżone przez ALTA S.A. zażaleniem z dnia 29 października 2018 roku. Po rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 4 lutego 2019 roku oddalił zażalenie.

- Na podstawie umowy z dnia 28.02.2018r. (umowa przystąpienia do Spółki celowej Modena Homes & More Sp. z o.o. Sp. k. oraz umowa Sprzedaży wierzytelności) ALTA S.A. jako podmiot uprawniony do Wierzytelności Modena, złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości Dłużnika tj. Modena Park Sp. z o.o. wraz z wnioskiem o zatwierdzenie warunków sprzedaży Przedsiębiorstwa na rzecz Modena Homes & More Sp. z o.o. Sp k. (w trybie art. 56a Prawa upadłościowego).

Sprawa jest w toku.

▪ **Pozew Akcjonariusza dotyczący uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.**

Postępowanie toczy się od 2017r. Pozew wniesiony przez Akcjonariusza datowany jest na 23.07.2016r. W dniu 03.10.2018r. Sąd Okręgowy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy, wydał wyrok, na mocy którego:

1. stwierdził nieważność uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 czerwca 2015 r.; oraz
2. zasądził od Spółki na rzecz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego.

Wydany wyrok poza obarczeniem Spółki kosztami procesu, nie niesie skutków finansowych dla Spółki. Na podstawie zaskarżonej uchwały Spółka nie podejmowała żadnych czynności prawnych i finansowych.

Zarząd ALTA S.A. po rozważeniu zasadności zaskarżenia Wyroku, podjął decyzję o złożeniu w dniu 12.11.2018 r. apelacji od Wyroku („Apelacja”).

Spółka w Apelacji zaskarżyła Wyrok w całości i wniosła m.in. o zmianę zaskarżonego Wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie, w razie stwierdzenia ku temu podstaw, o uchylenie zaskarżonego Wyroku i przekazanie sprawy Sądowi do ponownego rozpoznania.

Po dniu bilansowym - 9 stycznia 2019 r. Sąd wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia roszczenia Total Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w Warszawie przeciwko Spółce

Na mocy Postanowienia Sąd udzielił zabezpieczenia poprzez zakazanie Spółce dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z dematerializacją akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, w tym zarejestrowania Akcji w depozycie papierów wartościowych oraz zakazanie dokonywania czynności prawnych i faktycznych związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem Akcji do obrotu giełdowego na rynku regulowanym.

Skutkiem wydania przez Sąd Postanowienia jest de facto wstrzymanie wykonalności Uchwały w sposób określony w Postanowieniu.

Spółka po zapoznaniu się z Postanowieniem wraz z jego pisemnym uzasadnieniem oraz po rozważeniu zasadności wniesienia zażalenia na Postanowienie, podjęła decyzję o zaskarżeniu Postanowienia w całości.

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

2.6.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W okresie 2018r. nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania.

Spółka ALTA na dzień 31.12.2018r. zatrudniała 3 pracowników na etacie.

Poszczególne Spółki Inwestycje zatrudniają swoje zespoły pracownicze do obsługi projektów.

Model biznesowy ALTA S.A. i Inwestycji zakłada outsourcing większości technicznych obszarów działalności i zarządzanie nimi.

2.6.5. Badania i rozwój

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

2.6.6. Pozostałe istotne wydarzenia w okresie 2018r.

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

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

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych

3.1. Wynik finansowy Spółki

W poniższej tabeli zaprezentowano dane finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę w okresie 2018r. oraz dane porównywalne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017r.

Pełna informacja finansowa została opublikowana w sprawozdaniu finansowym ALTA S.A.

WYNIK FINANSOWY	2018	2017	zmiana %
	tys. zł	tys. zł	
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	1 177	1 640	-28%
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	-3 130	-3 260	-4%
Zysk/strata ze sprzedaży	-1 953	-1 620	21%
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych	-4 987	4 885	-202%
Przychody finansowe	806	755	7%
Koszty finansowe	-169	-141	20%
Zysk/strata brutto	-6 612	3 981	-266%
Zysk/strata netto	-6 612	3 981	-266%

Wynik finansowy Spółki ALTA kształtowany jest tak jak w poprzednich okresach głównie poprzez wycenę akcji i udziałów Spółek – Inwestycji oraz bieżąca działalność Spółki. Zarząd Spółki wycenia je konsekwentnie w wartości godziwej poprzez wynik. Za rok 2018r. Spółka wykazała stratę netto w kwocie 6 612 tys. zł

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

- Wycena nieruchomości dokonywana przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych lub Zarząd Spółki
- Wartość kapitałów własnych i wynik poszczególnych Inwestycji

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

- Wynik z przeszacowania instrumentów finansowych zaprezentowano w poniższej tabeli:

Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień	Na dzień
	31.12.2018	31.12.2017
Wynik na zbyciu instrumentów	(250)	-
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)*	(250)	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	(4 987)	4 885
Chmielowskie Sp. z o.o.	13 175	3 290
TUP Property S.A.	(18 162)	595
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)	-	1 000
RAZEM WYNIK	(5 237)	4 885

*Sprzedaż akcji PAGI

Akcje i udziały Inwestycji – ALTA S.A. wycena do wartości godziwej. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym pod notą objaśniającą 10.1 i 10.2. Instrumenty Finansowe.

3.2. Sytuacja majątkowa

AKTYWA	31.12.2018 tys. zł	31.12.2017 tys. zł	zmiana %
Aktywa ogółem	193 150	199 474	-3%
Aktywa trwałe w tym:	174 363	196 122	-11%
Akcje i udziały	173 821	180 807	-4%
Pozostałe długoterm. aktywa finan.*	0	14 665	-100%
Aktywa obrotowe w tym	18 787	3 352	460%
Pozostałe aktywa trwałe*	17 732	2 425	631%
Należności z tyt dostaw i usług	536	743	-28%

*pożyczki

PASYWA i KAPITAŁY WŁASNE	31.12.2018 tys. zł	31.12.2017 tys. zł	zmiana %
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	0
Zyski zatrzymane	55 544	55 544	0%
Kapitały własne łącznie	188 147	194 536	-3%
Zobowiązania długoterminowe	412	596	-31%
Zobowiązania krótkoterminowe	4 591	4 342	6%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki zamknęło się w 2018r. sumą bilansową 193 150 tys. zł, co stanowiło 3% spadek w porównaniu do roku ubiegłego.

Dominującą pozycję aktywów trwałych są akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, które w 2018r. stanowiły 90% wartości tej pozycji aktywów oraz 90% sumy bilansowej.

Znaczącą pozycją aktywów jednostki są długoterminowe aktywa finansowe (podobnie jak w roku wcześniejszym), których wartość wzrosła i odpowiada kwotom udzielonych pożyczek przez ALTA spółkom Inwestycjom. Wartość kapitału własnego wyniosła 188 147 tys. zł stanowiąc 97% sumy bilansowej na dzień sprawozdawczy. Zmniejszenie kapitału własnego odzwierciedla wykazaną stratę netto Spółki.

Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami opublikowanymi i poprzednio opublikowanymi

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

3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki

(z uwzględnieniem zmian w zasadach zarządzania Spółką, zdolnością do wywiązywania się z zobowiązań, określenie zagrożeń i działań, jakie emitent podjął lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania zagrożeniom)

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki 2018r. jak też w latach ubiegłych polegało na realizacji i kontroli planowanych przepływów pieniężnych Spółki i jej Inwestycji biorąc pod uwagę, że poszczególne projekty finansowane są głównie ze środków własnych.

W okresie 2018r. Spółki Inwestycje zaangażowane w główne projekty nie uzyskały zewnętrznego finansowania. Nie występują nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie zasoby finansowe angażowane są w realizację prowadzonych projektów w zakresie utrzymania, tempa rozwoju, modernizacji, zachowania płynności lub spłaty kredytów.

Pozycje zobowiązań Spółki są znaczące, część zobowiązań spółki regulowana jest z opóźnieniem. Zagrożenie dla Spółki może stanowić niepowodzenie realizacji przedsięwzięć przez jej Inwestycje. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez czynności kontrolne oraz monitorowanie sytuacji finansowej Spółek Inwestycji.

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

WSKAŹNIK RENTOWNOŚCI AKTYWÓW	2018	2017
Zysk/strata netto/aktywa ogółem	-3,42%	2,00%

STOPA ZWROTU Z KAPITAŁU WŁASNEGO	2018	2017
zysk/strata netto/kapitał własny*100	-3,51	2,05

Rentowność aktywów informuje o zysku/stracie jaki spółce przynosi każda złotówka z zaangażowanego kapitału w finansowanie aktywów. Wyższa efektywność kapitału własnego wiąże się z możliwością uzyskania wyższej nadwyżki finansowej. Spadek wartości wskaźnika jest odzwierciedleniem straty netto w 2018 w porównaniu do zysku 2017r.

STOPA ZADŁUŻENIA	2018	2017
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem	2,59%	2,48%

TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA	2018	2017
kapitał własny/pasywa ogółem	0,97	0,98

WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI	2018	2017
aktywa obrotowe/zob. krótkoterm.	4,09	0,77

KAPITAŁ OBROTOWY NETTO	2018	2017
aktywa obrotowe - zob.bieżące	14 196	-990

Finansowanie działalności Spółki oparte jest w znaczącej mierze o kapitał własny. Pozycje aktywów obrotowych i zobowiązań bieżących kształtowane są głównie poprzez kwoty pożyczek udzielonych przez ALTA S.A.

cena rynkowa akcji do wartości księgowej na akcję (zł)	2018	2017
cena giełdowa 1 akcji/wart.księgowa 1 akcji	0,14	0,22

3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

Spółka zaangażowana jest kapitałowo w dwie długoterminowe Inwestycje: TUP Property i Chmielowskie. Prowadzone przedsięwzięcia są kapitałochłonne i czasochłonne, zasilane głównie ze środków własnych.

Jednocześnie Spółka nie wyklucza możliwości nowych Inwestycji w zdywersyfikowane przedsięwzięcia. Zgodnie ze Strategią Spółki, jej Inwestycje mogą zostać objęte transakcjami sprzedaży.

Spółka upatruje możliwości inwestycyjnych w projektach polegających na współinwestowaniu w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich, zarządzanie takimi projektami, jak też inspirowanie i inwestowanie w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast – zarówno technologiczne (smart city) jak i socjalne (sharing economy).

3.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

(z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik)

Wynik Spółki ma źródło w wycenie poszczególnych Inwestycji Spółki do wartości godziwej.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia, które wpływały na wyniki osiągnięte przez poszczególne podmioty a w konsekwencji na ich wycenę i wynik Spółki ALTA, inne niż opisano w dziale II 2.1. – Wynik finansowy.

3.6. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji, czynniki wewnętrzne i zewnętrzne istotne dla rozwoju

(z uwzględnieniem działań podjętych w ramach jej realizacji w okresie objętym raportem wraz z opisem perspektyw rozwoju działalności emitenta co najmniej w najbliższym roku obrotowym)

Perspektywy rozwoju

Walne Zgromadzenie ALTA S.A. podjęło w dniu 29.06.2018r. uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Spółki, zgodnie z którą upatruje się możliwości rozwoju Spółki we współinwestowaniu w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich a także w zarządzaniu projektami oraz inspirowaniu i inwestowaniu w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast -technologiczne oraz socjalne.

Działania podejmowane w roku obrotowym w ramach realizacji strategii:

- Porozumienie w sprawie opracowania koncepcji dla nieruchomości z Metsa Issue Poland
- Umowa dotycząca rozwoju smart city zawarta ze Spółką Powszechna Agencja Informacyjna S.A.
- Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości w Gdańsku
- Aneksy zawarte ze Spółką z Grupy Murapol - do umów sprzedaży nieruchomości Siewierz Jeziorna

Powyższe umowy zostały opisane w dziale II niniejszego sprawozdania.

Czynniki wewnętrzne i zewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa

Realizacja postanowień strategii stanowi istotny czynnik dla działalności i kierunku rozwoju Spółki. Do zadań determinujących powyższe należą:

- dezinvestycja pozostałych do sprzedaży aktywów nieruchomościowych należących do TUP Property S.A. i CP Tychy Sp. Z o.o.
- częściowe wyjście z projektu Siewierz Jeziorna
- współinwestowanie w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich
- zarządzanie projektami rewitalizacji

- inspirowanie i inwestowanie w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast w ty technologiczne oraz socjalne
- podejmowanie decyzji inwestycyjnych z uwzględnieniem ich wpływu na społeczeństwo i środowisko

Czynniki zewnętrzne, na które Spółka nie ma wpływu, ale może przedsięwziąć działania przystosowawcze stanowią warunki makroekonomiczne, rozwój rynku mieszkaniowego aglomeracji obejmującej zasięgiem realizowane projekty, polityka banków i skłonność do udzielania kredytów odbiorcom detalicznym oraz przedsiębiorstwom, skłonność otoczenia i kontrahentów do ponoszenia ryzyka a także zmiany przepisów prawnych.

3.7. Czynniki ryzyka

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 2018r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 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 Aneksem o porozumieniu 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 w na 30.09.2019r. Ryzyko jest monitorowane a przyjęty harmonogram realizacji zadań przez poszczególne Spółki oraz 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.
- Inwestycja Chmielowskie projekt Siewierz Jeziorna ma potencjał do zwiększania 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. Spółka TUP Property zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Gdańsku. W przypadku dojścia do skutku płatności zaliczki, którą dysponuje Spółka – zostanie ona przeznaczona na całkowitą spłatę kredytu Spółki w Banku Santander.
- Zadłużenie kredytowe Spółek TUP Property i CP Tychy mierzone wskaźnikiem LTV kształtuje się na poziomie około 20%.

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 (74,86 ha wycena na kwotę 75 420 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 39,42 ha, o wartości oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 30.10.2018r. w kwocie 78 730 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 podlegają 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 – przy wykorzystaniu metody projekcie przepływów pieniężnych.

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 umowny termin zapadalności:

Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji

na dzień 31.12.2018r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	powyżej 2 lat
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki**	3 667		
Zobowiązania handlowe	580		
TUP Property S.A.			
Kredyty i pożyczki	8 830		
Zobowiązania handlowe	2 100		
Chmielowskie Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*	15 793		
Zobowiązania handlowe	1 080		
CP Tychy Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	1 821	1 821	25 276
Zobowiązania handlowe	3 376		

*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.

** Kredyty i pożyczki ALTA S.A. – głównie pożyczka od Inwestora Spółki, kwota kapitału na dzień bilansowy wynosi 3 000 zł. Pożyczka ma oprocentowanie stałe, udzielona jest w walucie PLN a termin spłaty przypada na 30.09.2019r.

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	173 821
- kapitał własny	188 147
- udzielone poręczenia i gwarancje	13 984

→ *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. Pożyczką 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	31.12.2018	31.12.2017
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	17 732	17 090
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	1,64%	1,65%
Analiza wrażliwości dla wzrostu/spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	177	171

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 31.12.2018			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:	21 399	-	-	5 903	14 665	-
Pożyczki udzielone	17 732	-	-	2 425	14 665	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	3 667	-	-	3 478	-	-
Oprocentowanie zmienne:	-	-	-	-	-	-

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.12.2018	31.12.2017
Aktywa finansowe	192 567	198 776
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	173 821	180 807
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	18 746	17 969
Zobowiązania finansowe	4 582	4 340
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4 582	4 340

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.

Analiza wrażliwości na ryzyko zmiany kursu euro	31.12.2018	31.12.2017
Roczne należności handlowe TUP Property i CP Tychy w walucie (tys. zł)	726	1 225
EURO	4,3	4,1709
Osłabienie kursu PLN o 10%	3,8700	3,7538
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. zł)	73	123
Umocnienie kursu PLN o 10%	4,7300	4,5880
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. zł)	73	123

Ryzyko kredytowe

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

- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji zawieranych ze Spółkami – Inwestycjami Spółki, które stanowią pożyczki, opłaty za zarządzanie i inne

- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji sprzedaży Inwestycji – obejmujące terminową zapłatę należności.

Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący 31.12.2018			Okres porównywany 31.12.2017		
	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Należności własne niepodatkowe	823	-	-	835	-	-
Pożyczki udzielone	17 732	-	-	2 425	14 665	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	173 821	-	-	180 807

3.8. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym

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

3.9. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym

Pozycje pozabilansowe Spółki obejmują głównie poręczenie udzielone z tytułu zaciągniętego w latach poprzednich kredytu Spółki TUP Property. Szczegółowe objaśnienie zostało zaprezentowane w punkcie 2.4. niniejszego sprawozdania oraz w nocie objaśniającej nr 18.1. do sprawozdania finansowego Spółki.

3.10. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka

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

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

IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór

W okresie 2018r. nie miała miejsca nowa emisja akcji Spółki. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 15 212 345 zł i dzieli się na 15 212 345 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

Struktura akcji jest następująca:

Rodzaj akcji	Liczba akcji
Seria A- uprzywilejowane w głosach 5:1	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233
Seria B	2 000 000
Seria C	2 805 425
Seria D	1 377 120
Seria F	5 500 000
Razem:	15 212 345

Liczba głosów z akcji: 21 642 613

4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie

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

W dniu 21.06.2017r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru jednoosobowego Zarządu nowej kadencji. Pan Robert Jacek Moritz został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki ALTA na okres trzyletniej kadencji tj. do zakończenia Walnego Zgromadzenia w 2020r. zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2019r.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu zaprezentowano w nocie objaśniającej nr 22.1. do sprawozdania finansowego za 2018r.

Na dzień bilansowy 31.12.2018r. Rada Nadzorcza Spółki pracowała w składzie:

Andrzej Karczykowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Adam Parzydeł - członek Rady Nadzorczej

Michał Błach – członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Kaczmarczyk – członek Rady Nadzorczej

Marek Garliński – członek Rady Nadzorczej

W dniu 27.02.2018r. nastąpiły niżej wymienione zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

1. Rezygnacja z funkcji członka Rady Nadzorczej ALTA S.A.

Pan Lesław Moritz złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady ze skutkiem z dniem 27.02.2018r. Jako powód rezygnacji podano przyczyny osobiste.

2. Odwołanie z funkcji członka Rady Nadzorczej ALTA S.A.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ALTA S.A. w dniu 27.02.2018r. uchwałą nr 5 w sprawie zmian w składzie rady nadzorczej, podjęło decyzję o odwołaniu z funkcji członka Rady Nadzorczej Pana Michała Dorszewskiego.

3. Powołanie członków Rady Nadzorczej

– Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ALTA S.A. w dniu 27.02.2018r. uchwałą nr 6 w sprawie zmian w składzie rady nadzorczej, podjęło decyzję o powołaniu Pana Marka Garlińskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki

– Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ALTA S.A. w dniu 27.02.2018r. uchwałą nr 7 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej, podjęło uchwałę o powołaniu Pana Krzysztofa Kaczmarczyka w skład Rady Nadzorczej Spółki.

Na podstawie złożonych oświadczeń: powołane osoby nadzorujące Spółką nie są wpisane w Rejestr Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS. Powołane osoby nadzorujące nie prowadzą działalności konkurencyjnej w stosunku do ALTA S.A. oraz nie uczestniczą w spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy spółek cywilnych ani spółek osobowych a także nie są członkami organu konkurencyjnych spółek kapitałowych oraz nie uczestniczą w innych konkurencyjnych osobach prawnych jako członkowie ich organów.

Na podstawie oświadczeń, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej spełniają kryteria niezależności wobec Spółki, określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

Wynagrodzenie osób nadzorujących zostało zaprezentowane w nocie objaśniającej nr 22.2 do sprawozdania finansowego za 2018r.

Nie występują zobowiązania wynikające z emerytur i innych świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających lub nadzorujących emitenta.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej ALTA stanowią:

Pan Krzysztof Kaczmarczyk – przewodniczący komitetu audytu:

- zgodnie ze złożonym oświadczeniem, spełnia ustawowe kryteria niezależności
- posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości na podstawie zdobytego wykształcenia
- posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent na podstawie zdobytego doświadczenia

Pan Michał Błach – członek komitetu audytu

- zgodnie ze złożonym oświadczeniem, spełnia ustawowe kryteria niezależności
- posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości na podstawie zdobytego wykształcenia
- posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent na podstawie zdobytego doświadczenia

Pan Andrzej Karczykowski – członek komitetu audytu

- posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości na podstawie zdobytego wykształcenia
- posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent na podstawie zdobytego doświadczenia

Komitet Audytu został powołany uchwałą z dnia 21.06.2018r.

Komitet Audytu we wskazanym wyżej składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3, 5, i 6 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, tj.:

- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki, - większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od Spółki.

Do dnia 21.06.2018r. funkcje Komitetu Audytu pełniła Rada Nadzorcza Spółki na podstawie art. 128 ust 4 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, z zastrzeżeniem wymogów ujętych w art. 128 ust. 4 pkt 4) ww Ustawy.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła osiem posiedzeń.

Komitet Audytu w okresie sprawozdawczym od dnia powołania w składzie 3 osobowym odbył jedno posiedzenie.

4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących

Dane na dzień przekazania sprawozdania Zarządu za 2018r. oraz zmiany w strukturze posiadania

<i>Osoba zarządzająca/nadzorująca</i>	<i>Liczba akcji</i>	<i>Zmiana</i>
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	61 000	-14
Andrzej Karczykowski Przewodniczący Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800	-

4.3. Znaczący Akcjonariusze

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	61 000	61 000	0,40%	0,28%
Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elzboety Moritz)+Państwo Robert i Małgorzata Moritz na podstawie domniemania porozumienia	7 830 708	14 105 908	51,48%	65,18%
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:	10 646 682	16 921 882	69,99%	78,19%

Wg najlepszej wiedzy Spółki, nie zostały zawarte (również po dniu bilansowym) umowy, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy, inne niż umowa obejmująca uczestnictwo Prezesa Zarządu w programie motywacyjnym (który opisano poniżej).

4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

(wraz z informacją o wartości wynagrodzeń, nagród, korzyści w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta)

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

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

W dniu 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:

Na dzień przekazania raportu wszystkie warranty objęte programem pracowniczym i dla zarządu zostały objęte przez osoby uprawnione i zarejestrowane w depozycie. Prawa z warrantów tj. emisja i płatność za akcje nie miały jeszcze miejsca, zgodnie z regulaminem Programu Motywacyjnego i ww uchwałami WZA.

4.5. Podmiot do badania sprawozdań finansowych

Określenie podmiotu i wybór podmiotu

Badanie sprawozdania finansowego ALTA S.A. za 2018r. zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k, zgodnie z zawartym w dniu 31.07.2018r. aneksem do umowy z dnia 21.07.2017r. Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do nadania sprawozdań finansowych zawarto w nocie objaśniającej nr 23 do sprawozdania finansowego ALTA S.A. „Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych”.

Informacje odnośnie polityki współpracy z firmą audytorską

Poza świadczeniem usług z zakresu badania sprawozdań finansowych, firma audytorska ani podmioty z nią powiązane nie świadczyły innych usług na rzecz ALTA S.A. lub podmiotów z nią powiązanych.

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała wymagania przepisów pranych i odbyła się w zakresie przedłużenia umowy o badanie sprawozdania finansowego, poprzez zawarcie aneksu na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 31.07.2018r.

Polityka wyboru firmy audytorskiej została przyjęta przez Radę Nadzorczą na podstawie art. 130 ust 1 pkt 5 i pkt 7 Ustawy o biegłych rewidentach i firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym w związku z art. 128 ust 4 tej Ustawy oraz stosownie do postanowień Statutu Spółki w szczególności art. 16 ust 2a – główne założenia:

- Wyboru firmy audytorskiej dokonywany jest w oparciu o rekomendacje Zarządu
- Przesłanki wyboru obejmują: doświadczenie podmiotu, możliwość świadczenia usług, cena świadczonych usług, reputacją na rynku
- Wybór dokonywany jest etapowo na podstawie: otrzymanych ofert, prowadzonych negocjacji, analizy ofert przez Radę Nadzorczą

Polityka w zakresie świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci, została przyjęta przez Radę Nadzorczą Uchwałą na podstawie art. 130 ust 1 pkt 6 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym – główne założenia:

- biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzająca badanie albo podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz badanego podmiotu jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej, żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej
- usługami zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust 2. Ustawy

- w szczególnych przypadkach w dopuszczalnym zakresie świadczenie usług możliwe jest po przeprowadzeniu oceny zagrożeni i zabezpieczeń należności i wyrażeniu zgodny przez organ nadzorczy Spółki.

V Ład korporacyjny

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka: Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 w wersji obowiązującej od 01.01.2016r. Zbiór zasad jest publicznie dostępny pod adresem internetowym: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki> (adres aktualny na dzień przekazania raportu). Spółka opiera się o zasady przewidziane prawem krajowym.

Informacja Zarządu Spółki o stosowaniu rekomendacji oraz zasad szczegółowych Zbioru Dobrych Praktyk, a wraz ze wskazaniem i wyjaśnieniem przyczyn od odstąpienia ich stosowania

I Polityka informacyjna i komunikacja z Inwestorami

Spółka stosuje zasady zamieszczone w rekomendacji do polityki informacyjnej i komunikacji z Inwestorami.

W zakresie zasad szczegółowych Spółka wyjaśnia jak niżej:

Do punktu I.Z.1.3. – Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej (...) - schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu sporządzony zgodnie z zasadą II. Z. 1

Stanowisko Spółki – Zarząd Spółki jest jednoosobowy. W związku z tym wszystkie zadania, które dzielą między siebie członkowie wieloosobowych zarządów, realizowane są przez Prezesa Zarządu.

Praca Prezesa Zarządu podlega ocenie Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia.

Biorąc pod uwagę powyższe, spółka nie prezentuje na stronie internetowej podziału zadań i odpowiedzialności.

Do punktu I.Z.1.10 - Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej (...) - prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji – opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji

Stanowisko Spółki – z uwagi na Inwestycyjny charakter działalności oraz wynik Spółki oparty w znaczącej mierze o wyceny swoich Inwestycji – Spółka nie publikuje prognoz finansowych a tym samym na stronie internetowej Spółki nie ma informacji o prognozach finansowych.

Do punktu I.Z.1.10 - Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej (...) - informację zawierającą opis stosowanej przez Spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Stanowisko Spółki – liczba osób zatrudnionych w Spółce wynosi na dzień 31.12.2018r. 3 etaty.

Z uwagi na charakter działalności i sposób zarządzania Spółką większość zadań podlega outsourcingowi, a Spółka nie ma wpływu na strukturę zatrudnienia u poszczególnych kontrahentów.

Brak polityki różnorodności w Spółce wynika także z naturalnego zróżnicowania w poszczególnych latach i zatrudniania na stanowiskach managerskich osób w różnym wieku, bez względu na płeć, z uwzględnieniem doświadczenia i wykształcenia. Takie podejście do tworzenia zespołu managerskiego bez formalnie spisanej polityki różnorodności we właściwy sposób zabezpieczało Spółkę i dawało

możliwość zatrudniania osób o wysokich kwalifikacjach, o właściwych predyspozycjach na właściwe stanowiska.

Jednocześnie powyższe odbywało się bez dyskryminacji poszczególnych ww. grup.

Pozostałe zasady szczegółowe są przez Spółkę przestrzegane i wymienione w tych zasadach informacje można znaleźć na stronie internetowej Spółki w poszczególnych jej zakładkach.

II Zarząd i Rada Nadzorcza

Spółka stosuje zasady zawarte w rekomendacji do punktu II poruszającego zakres obowiązków i kompetencji Zarządu i Rady Nadzorczej

W zakresie zasad szczegółowych Spółka wyjaśnia jak niżej:

Do punktu II.Z.1 – wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności Spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej Spółki

Stanowisko Spółki - Zarząd Spółki sprawowany jest jednoosobowo, dlatego za wszystkie obszary działalności odpowiada Prezes Zarządu a schemat podziału zadań w związku z tym w Spółce nie funkcjonuje.

Do punktu II.Z.3 – przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności o których mowa i zasadzie II.Z. 4

Stanowisko Spółki: Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do złożenia oświadczenia o spełnianiu kryteriów niezależności. Zgodnie z oświadczeniami jakie posiada Spółka, na dzień przekazania raportu za 2018r. wszyscy członkowie Rady Nadzorczej złożyli oświadczenia.

Skład Rady Nadzorczej jest zgodny z wytycznymi zasady II.Z.4.

Do punktu II.Z.6 – rada nadzorcza ocenia czy istnieją związki lub okoliczności, które mogą wpływać na spełnienie przez danego członka rady kryteriów niezależności. Ocena spełniania kryteriów niezależności przez członków rady nadzorczej przedstawiana jest przez radę zgodnie z zasadą II.Z.10.2.

Stanowisko Spółki – dotychczas Rada Nadzorcza nie oceniała, czy istnieją związki lub okoliczności określające niezależność lub nie danego członka rady nadzorczej.

Weryfikacja niezależności członków rady następuje w oparciu o kryteria określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i dokonywana jest przez każdego członka Rady lub kandydata przed rozpoczęciem kadencji oraz w trakcie, jeżeli zmienia się jego stosunek do Spółki i jej Inwestycji.

Pozostałe zasady szczegółowe są przestrzegane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

III Systemy i funkcje wewnętrzne

Stanowisko Spółki dotyczące rekomendacji zawartej w punkcie III.R.1 – spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę

Stanowisko

Spółka z uwagi na strukturę organizacyjną która nie jest rozbudowana jak też rodzaj działalności nie wyodrębnia jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach.

W zależności od rodzaju działania za jego prawidłowość i właściwy efekt odpowiedzialne są poszczególne Spółki – Inwestycje, korzystając szeroko z doradztwa prawnego i audytu. Struktura Spółki pozwala na wielopoziomowy system kontroli wewnętrznej, gdzie poszczególne stanowiska managerskie mają w zakresie obowiązków dokonywanie wzajemnych weryfikacji oraz konsultacje. Specjalną funkcję w Spółce pełni także Rada Nadzorcza jako weryfikator i skuteczny system kontroli poszczególnych przedsięwzięć a także zarządzania ryzykiem.

W zakresie zasad szczegółowych z uwagi na brak wyodrębnionych jednostek Spółka nie realizuje zasad III.Z.1, III.Z.2, III.Z.3, III.Z.4. Niemniej jednak za kontrolę wewnętrzną, zarządzanie ryzykiem a także zgodność działania Spółki z przepisami prawa odpowiada Prezes Zarządu, bezpośrednio przed Radą Nadzorczą.

Stanowisko Spółki do punktu III.Z.5 - Rada Nadzorcza wyodrębnia komitet audytu, który sprawuje bezpośrednią kontrolę i monitoruje skuteczność dokonywanej kontroli wewnętrznej, zarządzanie ryzykiem, zgodność działalności z prawem.

Stanowisko Spółki do punktu III.Z.6 – Rada Nadzorcza zobligowana jest aby corocznie dokonywała oceny, czy istnieje potrzeba dokonania wydzielenia organizacyjnie jednostki sprawującej funkcję audytu wewnętrznego.

IV Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Do punktu IV.R.2 (zamieszczony w rekomendacjach do ww działu) –

- Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Stanowisko Spółki:

Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2017r. art. 11 punkt 3:

O ile w ogłoszeniu o danym Walnym Zgromadzeniu zostanie podana informacja o istnieniu możliwości transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym, Spółka zapewni transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Pozostałe rekomendacje i szczegółowe zasady dobrych praktyk określone w dziale IV dokumentu Dobre praktyki Spółek Notowanych na GPW są przez Spółkę realizowane w przypadkach, kiedy występują.

V Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stanowisko Spółki odnośnie rekomendacji i zasad szczegółowych:

W spółce nie są stosowane specjalnie opracowane procedury dotyczące konfliktu interesów i transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej przy wyborze składają oświadczenie dotyczące prowadzenia działalności konkurencyjnej, co samo w sobie stanowi element eliminacji sytuacji powstania konfliktu interesów.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej stosują regułę transparentności w podejmowaniu działań i decyzji które mogłyby rodzić konflikt interesów.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zgodnie z przepisami prawa zawierane są na warunkach rynkowych.

Zasady szczegółowe są stosowane, wyjątek stanowi punkt V.Z.6 – spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w Spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktu interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Stanowisko spółki – z uwagi na charakter działalności oraz strukturę organizacyjną w tym jednoosobowy zarząd oraz pięcioosobową radę nadzorczą, tworzenie regulacji wewnętrznych zawierających kryteria i okoliczności a także identyfikujące potencjalne konflikty interesów nie było konieczne.

Spółka we wszystkich wątpliwych przypadkach będzie korzystała z doradztwa zewnętrznych kancelarii prawnych, co umożliwi prawidłową i wnikliwą identyfikację potencjalnego problemu a także zapewni indywidualne rozpatrzenie i zażegnanie potencjalnie zaistniałego problemu.

V Wynagrodzenia

Wyjaśnienie Spółki do poszczególnych punktów i rekomendacji działu V Wynagrodzenia:

Stanowisko Spółki – wynagrodzenie Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu określa Rada Nadzorcza a wszyscy członkowie Rady pełnią w tym zakresie funkcję komitetu ds. wynagrodzeń.

W spółce nie wyodrębniono polityki wynagrodzeń, która z uwagi na małą strukturę organizacyjną i małą liczbę etatów nie była w ocenie Spółki konieczna.

Spółka rozważy możliwość określenia i wyodrębnienia polityki wynagrodzeń.

Raport na temat polityki wynagrodzeń:

Do punktu VI.Z.4 1) Zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 – spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat wynagrodzeń zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przejętego w spółce systemu wynagrodzeń.

Stanowisko Spółki: system wynagrodzeń obowiązuje w przypadku rady nadzorczej i zarządu – w zakresie uregulowanym przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.

Nie występuje system wynagrodzeń obowiązujący dla pozostałych stanowisk struktury organizacyjnej spółki. Spółka w kolejnych okresach rozważy zasadność wprowadzenia ww systemu.

- 2) Informację na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla każdej spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Wynagrodzenie Prezesa Zarządu zaprezentowano w nocie objaśniającej do sprawozdania finansowego w punkcie 22 Wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących. Wynagrodzenie Zarządu określone jest w umowie o pracę i składa się z wynagrodzenia podstawowego oraz premii wynoszącej 5% naliczanych od łącznej kwoty przeznaczonej na dywidendę lub kwoty przeznaczonej na wykup akcji własnych w celu ich umorzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Prezesa Zarządu – obowiązują zasady kodeksu pracy. W przypadku rozwiązania Umowy przez Spółkę w trakcie trwania kadencji, Prezesowi Zarządu Spółki przysługuje odprawa w wysokości

6-miesięcznego wynagrodzenia. Podstawę do obliczenia wysokości odprawy stanowi średnie miesięczne wynagrodzenie Prezesa Zarządu obejmujące średnie wynagrodzenie zasadnicze Prezesa Zarządu, 1/12 część ww premii, przyznane lub wypłacone Prezesowi Zarządu w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono Prezesowi Zarządu oświadczenie o rozwiązaniu umowy o pracę za wypowiedzeniem.

W przypadku zakończenia kadencji Zarządu ww. odprawa opisana nie przysługuje.

Prezesowi Zarządu nie przysługuje prawo do wskazanej ww odprawy pieniężnej, jeżeli Umowa o pracę zostanie rozwiązana z winy Prezesa Zarządu wskutek ciężkiego naruszenia podstawowych obowiązków pracowniczych (w trybie art. 52 Kodeksu pracy).

Spółka ALTA nie tworzy grupy kapitałowej ze swoimi Inwestycjami, a Prezes ALTA S.A. nie otrzymuje w Spółkach – Inwestycjach wynagrodzenia.

3) Informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym managerom pozafinansowych składników wynagrodzenia

Nie występują pozafinansowe składniki wynagrodzeń zarządu i kluczowych managerów spółki.

4) W spółce nie jest realizowana polityka wynagrodzeń inna niż ww.

.....
Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Kontrola wewnętrzna w spółce w odniesieniu do sporządzania sprawozdań finansowych sprawowana jest przez władze statutowe zgodnie z KSH tj. Zarząd i Radę Nadzorczą, natomiast w pierwszej kolejności przez zewnętrzny dział księgowości i osobę odpowiedzialną za prowadzenie ksiąg rachunkowych, następnie dyrektora finansowego i Zarząd Spółki. Podstawowe cechy i cele systemu obejmują zapewnienie poprawności ewidencjonowania dokumentów księgowych, ograniczanie uprawnień poszczególnym pracownikom w zakresie obsługi finansowego systemu komputerowego, kontrola procedur i poprawności działania systemów używanych w podmiotach – inwestycjach Spółki. W kompetencji dyrektora finansowego i Zarządu leży rzetelna ocena księgowych wartości oraz występującego ryzyka i jeśli to konieczne objęcie ich rezerwą lub zobowiązaniem/należnością warunkową a także ujawnienie rzetelnej informacji pozafinansowej dotyczącej polityki rachunkowości. Zarządzanie ryzykiem i kontrola wewnętrzna spółki są procesem ciągłym, podejmowania decyzji i działań zarówno na poziomie operacyjnego zarządzania spółką jak i strategicznych decyzji związanych z długoterminowym funkcjonowaniem firmy.

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

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

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji 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.

Informacje zostały przedstawione w dziale IV Akcje i akcjonariat w punktach 4.2. i 4.3. niniejszego sprawozdania.

Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.

W spółce występują 1 607 567 akcji uprzywilejowane co do głosów.

Posiadacze Akcji:

- Hlamata Holdings Limited, który posiada: 1 568 800 akcji uprzywilejowanych w głosach 5:1, stanowiących 10,31% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do oddania 7 844 000 głosów stanowiących 36,24% głosów na WZA ALTA S.A.

Informacje o wszystkich akcjach posiadanych przez Spółkę Hlamata Holdings Limited oraz powiązanie z innymi Akcjonariuszami Spółki przekazano w IV Akcje i akcjonariat w punktach 4.2. i 4.3. niniejszego sprawozdania.

- wg ostatnich informacji, które posiadała Spółka, 38 767 akcji uprzywilejowanych w głosach 5;1 stanowiących 0,25 % udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do oddania 193 835 głosów stanowiących 0,90% głosów na WZA ALTA S.A. należy do firmy Dalco GmbH.

Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu z akcji oraz wskazanie ograniczeń przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.

W spółce nie występują ograniczenia do wykonywania prawa głosu.

W spółce realizowany jest program motywacyjny pracowniczy oraz program motywacyjny Prezesa Zarządu. Warranty są ograniczone w zbywalności, za wyjątkiem:

- a) zbycia na rzecz Spółki, w celu ich umorzenia;
- b) zbycia Warrantów w sytuacji uzasadnionej nadzwyczajnymi okolicznościami, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta

Zmiany statutu spółki lub umowy spółki możliwe są tylko na zasadach określonych kodeksie spółek handlowych, w Statucie Spółki oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

Statut Spółki może podlegać zmianom na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Ustalenie tekstu jednolitego Statutu po zmianach powierza się Radzie Nadzorczej.

Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się na zasadach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych. Zasady działania walnego zgromadzenia opisane w Regulaminie Walnego Zgromadzenia wynikają wprost w przepisów prawa.

Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów

Skład osobowy

Informacje dotyczące:

- składy osobowego zarządu i rady nadzorczej oraz jej komitetów z uwzględnieniem wskazania spełniania kryteriów niezależności, wiedzy w zakresie rachunkowości oraz z zakresu branży przedstawiono w dziale IV pkt 4.1. niniejszego sprawozdania.

Sposób działania

- Działania organów zarządzających i nadzorujących Spółką regulowane są przepisami ksh oraz statutem spółki i regulaminem rady nadzorczej. Wszystkie powyższe wynikają wprost z przepisów prawnych.
- Zarząd Spółki powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na podstawie postanowień Statutu. Do uprawnień Rady należy także ustalenie szczegółowych zapisów dotyczących zatrudnienia Zarządu.
- Uprawnienia w zakresie decyzji dotyczącej emisji lub wykupu akcji reguluje Statut i KSH. Uprawnienie to udzielane jest w formie uchwał Walnego Zgromadzenia, których wykonanie powierzane jest Zarządowi.

- Rada Nadzorcza Spółki liczy 5 członków. W ramach Rady Nadzorczej działa 3 osobowy Komitet Audytu. W przypadkach szczególnych, Rada Nadzorcza deleguje poszczególnych członków do realizacji wyznaczonych zadań.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

Warszawa, 17.04.2019r.

VI Oświadczenia zarządu

Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu ALTA S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe Spółki i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ALTA S.A. oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności ALTA S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji ALTA S.A., w tym opis podstawnych zagrożeń i ryzyka.

Oświadczenie dotyczące podmiotu uprawnionego do badań finansowych

Prezes Zarządu ALTA S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie, spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakresu świadczenia przez firmę audytorską.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

Warszawa, 17.04.2019r.