



ALTA S.A.

RAPORT ZA I KWARTAŁ 2019R.



Maj, 2019r.

Spis treści

I WYBRANE DANE FINANSOWE	3
II INFORMACJE O SPÓŁCE	3
2.1. Informacje o Emitencie	3
2.2. Informacje o stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10	3
2.3. Inwestycje Emitenta	5
III SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
3.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
3.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
3.4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY I INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE	12
4.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego oraz zasady (polityka rachunkowości)	12
4.2. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	14
4.3. Prezentowane okresy sprawozdawcze, data zatwierdzenia sprawozdania finansowego i waluta sprawozdania	15
4.4. Noty objaśniające	15
V INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W I KWARTALE 2019R.	23
5.1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe	23
5.2. Zdarzenia po dniu bilansowym	30
5.3. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie ..	30
5.4. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz	30
5.5. Zarządzanie ryzykiem finansowym	30
5.6. Transakcje z podmiotami powiązanymi	35
5.7. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	36
5.8. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych	36
5.9. Informacja o postępowaniach sądowych oraz rozliczeniu z tytułu spraw sądowych	36
VI AKCJONARIAT I AKCJE	38
6.1. Kapitał własny	38
6.2. Informacje o dywidendzie	38
6.3. Informacja o znaczących akcjonariuszach	39
6.4. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	39
6.5. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i	39
kapitałowych papierów wartościowych	39

I WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2019- 31.03.2019	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2019- 31.03.2019	01.01.2018- 31.03.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	185	180	43	43
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(150)	38	(35)	9
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19	201	4	48
IV. Zysk (strata) netto	19	201	4	48
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(189)	(295)	(44)	(71)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	101	-	24
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	160	-	38
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(189)	(34)	(44)	(8)
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	0,00	0,01	0,00	0,00
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
X. Aktywa razem	193 511	193 150	44 989	44 919
XI. Zobowiązania długoterminowe	435	412	101	96
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	4 910	4 591	1 142	1 068
XIII. Kapitał własny	188 166	188 147	43 746	43 755
XIV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 537	3 538
XV. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / euro)	12,37	12,37	2,88	2,88

Wybrane dane ze skróconego sprawozdania finansowego ALTA S.A.

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

- do przeliczenia pozycji bilansowych średni kurs euro ogłoszony przez NBP na dzień 31.03.2019r. 4,3013, na dzień 31.12.2018r. 4,3000 zł
- do przeliczenia pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych średnie arytmetyczne średnich kursów euro ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca, odpowiednio dla I kw. 2019r. 4,2978 zł oraz dla I kw. 2018r. 4,1784 zł

II INFORMACJE O SPÓŁCE**2.1. Informacje o Emitencie**

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

2.2. Informacje o stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10

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

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

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

zgodnie z MSSF 10 par 27:

- (a) uzyskuje środki finansowe od jednego lub większej liczby inwestorów w celu świadczenia temu inwestorowi (tym inwestorom) usług w zakresie zarządzania inwestycjami;
- (b) zobowiązuje się wobec swojego inwestora (swoich inwestorów), że przedmiotem jej działalności jest inwestowanie środków finansowych jedynie w celu uzyskiwania zwrotów pochodzących ze wzrostu wartości inwestycji, z przychodów z inwestycji lub z obu tych źródeł; oraz
- (c) dokonuje wyceny i oceny wyników działalności w odniesieniu do zasadniczo wszystkich swoich inwestycji według wartości godziwej.

oraz zgodnie z

MSSF 10 paragraf 28

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

- (a) posiada więcej niż jedną inwestycję;
- (b) posiada więcej niż jednego inwestora;
- (c) posiada inwestorów, którzy nie są podmiotami powiązаныmi z jednostką; oraz
- (d) posiada udziały własnościowe w formie kapitału własnego lub podobne udziały

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

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

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

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

Dane ze sprawozdań finansowych ALTA SA lata 2013- I Q 2019r.	I Q 2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	305	-4 987	4 885	600	2 546	8 075	1 683
Wartość Akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej	174 126	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 konsekwentnie stosowane a w przypadkach, gdzie nieruchomości zostały przeniesione do pozycji przeznaczonych do sprzedaży (zapasów), Zarząd zobligowany jest do ustalenia czy wartość ta jest wartością netto możliwą do uzyskania. W przypadku, gdy warunek ten nie jest spełniony, dokonuje się odpisania wartości zapasów do wysokości ceny netto możliwej do uzyskania. Obecnie nieruchomości Spółek – Inwestycji stanowią także główny składnik ich aktywów, a skutki wycen odnoszone w wynik Spółek, które wpływają bezpośrednio na wycenę akcji i udziałów Spółek- inwestycji w księgach ALTA.

MSSF 10		sprawozdanie ALTA S.A.				
<i>dane sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	I Q 2019	2018	2017	2016	2015	2014
Aktywa trwałe	174 803	174 363	196 122	193 699	190 580	188 362
w tym akcje i udziały Spółek - Inwestycji (właściciele nieruchomości wycenianych do wart. godziwej)	174 126	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	305	- 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
Aktywa trwałe						196 505
w tym nieruchomości inwestycyjne						188 696
<i>dane sprawozdania z całkowitych dochodów (skonsolidowane)</i>						
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych						-1 928

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

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki

→ W okresie I kwartału 2019r. i poprzednich okresach sprawozdawczych funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnił Pan Robert Jacek Moritz.

→ W okresie I kwartału 2019r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Andrzej Karczykowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Adam Parzydeł - Członek Rady Nadzorczej

Michał Błach – Członek Rady Nadzorczej

Marek Garliński – Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Kaczmarczyk – Członek Rady Nadzorczej

2.3. Inwestycje Emitenta

Od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego tj. za 2018r. , nie miały miejsca zmiany w strukturze Inwestycji ALTA S.A.

Na dzień bilansowy sprawozdania finansowego inwestycje Spółki ALTA obejmowały:

Nazwa i forma prawna	Siedziba	Kapitał zakładowy zł	Zakres działalności	Udział % w kapitale zakładowym	
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	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.			

III SPRAWOZDANIE FINANSOWE

3.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariancie porównawczym)			
Wyszczególnienie	SCD 01.01.2019 31.03.2019	SCD 01.01.2018 31.12.2018	SCD 31.01.2018 31.03.2018
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	185	1 177	180
Amortyzacja	(38)	(28)	(4)
Zużycie materiałów i energii	(8)	(84)	(30)
Usługi obce	(251)	(1 404)	(316)
Podatki i opłaty	-	(12)	(2)
Wynagrodzenia	(280)	(1 125)	(278)
Koszty Programu Motywacyjnego	-	(223)	
Świadczenia na rzecz pracowników	(44)	(146)	(47)
Pozostałe koszty rodzajowe	(21)	(108)	(36)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	(457)	(1 953)	(533)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	(250)	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	305	(4 987)	628
Pozostałe przychody operacyjne	8	16	5
Pozostałe koszty operacyjne	(6)	(75)	(62)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	(150)	(7 249)	38
Przychody finansowe	204	806	197
Koszty finansowe	(35)	(169)	(34)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	19	(6 612)	201
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-
Podatek dochodowy odroczony	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	19	(6 612)	201
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	19	(6 612)	201
Pozostałe dochody			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-		-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem			-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-		-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	19	(6 612)	201
Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję	0,00	(0,43)	0,01
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję	0,00	(0,43)	0,01

3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	SSF na dzień 31.03.2019	SSF na dzień 31.12.2018	SSF na dzień 31.03.2018
AKTYWA TRWAŁE	174 803	174 363	196 696
Rzeczowe aktywa trwałe	122	130	50
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Aktywa z tytułu praw do użytkowania	270	-	-
Akcje i udziały	174 126	173 821	181 435
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności	-	-	1 000
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	14 665
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	285	412	546
AKTYWA OBROTOWE	18 708	18 787	3 301
Należności z tytułu dostaw i usług	477	536	649
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe należności	268	287	92
Pozostałe aktywa finansowe	17 930	17 732	2 521
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2	191	9
Rozliczenia międzyokresowe	31	41	30
Aktywa razem:	193 511	193 150	199 997

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
	SSF na dzień 31.03.2019	SSF na dzień 31.12.2018	SSF na dzień 31.03.2018
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	188 166	188 147	194 737
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	55 544	55 544	55 544
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników	-	-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	2 499	2 499	1 235
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-
Kapitał rezerwowy	3 981	3 981	1 041
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(6 612)	-	3 981
Zysk (strata) netto roku obrotowego	19	(6 612)	201
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	435	412	546
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	285	412	546
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	150	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	4 910	4 591	4 714
Kredyty i pożyczki	3 700	3 667	3 671
Inne zobowiązania finansowe	120	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	748	580	672
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	342	335	371
Przychody przyszłych okresów	-	9	-
Pasywa razem:	193 511	193 150	199 997

3.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Wyszczególnienie	SPP	SPP	SPP
	01.01.2019 31.03.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2018 31.03.2018
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	19	(6 612)	201
Korekty razem	(208)	4 922	(496)
Amortyzacja	38	28	4
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(174)	(637)	(163)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(305)	5 237	(628)
Zmiana stanu rezerw	-	-	-
Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów		-	-
Zmiana stanu należności	78	12	94
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	145	53	181
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10	7	16
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-
Inne korekty	-	222	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(189)	(1 690)	(295)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	(191)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	100	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	1 750	-
Pożyczki udzielone	(487)	(578)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	420	513	(22)
Otrzymane odsetki	67	257	50
Środki pieniężne w nabytych jednostkach na dzień nabycia		-	73
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	1 851	101
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Odsetki zapłacone	-	(14)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	(14)	160
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(189)	147	(34)
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	(189)	147	35
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	191	44	44
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	2	191	9

3.4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2019 r	15 212	117 523	55 544	2 499	3 981	(6 612)	-	188 147
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	55 544	2 499	3 981	(6 612)	-	188 147
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2019 r	-	-	-	-	-	-	19	19
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.03.2019 r	-	-	-	-	-	-	19	19
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.03.2019 r	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	19	19
Saldo na dzień 31.03.2019 r	15 212	117 523	55 544	2 499	3 981	(6 612)	19	188 166

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym								
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2018 r	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2018 r	-	-	-	1 264	2 940	(3 981)	(6 612)	(6 389)
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	3 981	(3 981)	-	-
Przeniesienie premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	223	-	-	-	-
Reklasyfikacja Programu Motywacyjnego	-	-	-	1 041	(1 041)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	-	1 264	2 940	(3 981)	-	223
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2018 r	-	-	-	-	-	-	(6 612)	(6 612)
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2018 r	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	(6 612)	(6 612)
Saldo na dzień 31.12.2018 r	15 212	117 523	55 544	2 499	3 981	-	(6 612)	188 147

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym								
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	-	-	201	201
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	-	-	201	201
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.03.2018 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	201	201
Saldo na dzień 31.03.2018 roku	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	201	194 737

IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY I INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość finansowa w formie skróconej oraz zgodnie z pozostałymi obowiązującymi standardami MSSF, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, które zostały zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Stały Komitet ds. Interpretacji, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i które obowiązują na dzień 31.03.2019r.

Zasady (polityka) rachunkowości Spółki zastosowana do sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego za I kwartał 2019r. są spójne z zasadami, jakie przyjęto do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2018r., z wyjątkiem zmian do standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po dniu 1 stycznia 2019r.

Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, mające zastosowanie do prowadzonej przez Spółkę działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019r.

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

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

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

MSSF 16 „Leasing”

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

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

Spółka rozpoznała umowę najmu powierzchni biurowej jako umowę leasingu z terminem do 30.06.2021r. Kwota wzrostu aktywów i zobowiązań na 31.03.2019r. wynosi 300 000 zł.

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

- MSSF 14, Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe

Standard został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 30 stycznia 2014 roku i obowiązuje za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie. Komisja Europejska podjęła decyzję o niezatwierdzeniu omawianego przejściowego standardu w oczekiwaniu na standard właściwy.

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28, Ujmowanie transakcji sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Zmiany zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 11 września 2014 roku, przy czym prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały odłożone bezterminowo przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

- MSSF 17, Umowy ubezpieczeniowe

Standard został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2021 roku lub później.

- Zmiany do Założeń Konceptyjnych

Zmiany zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 29 marca 2018 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

- Zmiany do MSSF 3, Połączenia jednostek

Zmiany zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 22 października 2018 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

- Zmiany do MSR 1 i MSR 8, Definicja istotności

Zmiany zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 października 2018 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

Spółka zamierza zastosować powyższe standardy po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na sprawozdanie finansowe.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019r. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem Spółki za 2018r., które obejmuje noty za okres 2018r. a które zostało sporządzone wg MSSF zatwierdzonych przez UE.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019r. nie podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe Spółki poddane badaniu przez biegłego rewidenta, zostało sporządzone za 2018r.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zidentyfikowane ryzyko płynności jest minimalizowane poprzez działania restrukturyzujące zadłużenie oraz strukturę Inwestycji.

- Spółki Chmielowskie i TUP Property dysponują portfelem nieruchomości, których wyceny w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generują wolne środki pieniężne. Majątek Spółki Chmielowskie został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów. 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
- Zadłużenie bankowe Spółki TUP PProperty w Banku Santander, na dzień przekazania raportu za I kwartał 2019r. zostało spłacone, dlatego nie występuje ryzyko związane z poręczeniem spłaty kredytu udzielonym przez ALTA S.A.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

4.2. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Profesjonalny osąd

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

- Odpisy aktualizujące wartość składników majątku
Spółka wycenia do wartości godziwej poszczególne składniki długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim akcje i udziały w spółkach celowych realizujących poszczególne projekty oraz w spółkach stowarzyszonych. Całość przychodów i generowane przez te spółki zyski są rezultatem realizacji powierzonych im zadań i mają bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów i akcji w danej spółce celowej wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki ALTA.
Korekty z tytułu przeszacowania udziałów w wartości inwestycji dokonane za I kwartał 2019r. wyniosły 305 tys. zł.

Szacunki i założenia

Szacunki i założenia dotyczą poniższych kwestii:

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

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2019r. dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w sprawozdaniu finansowym za 2018r.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia sytuację finansową na dzień 31 marca 2019r. oraz zawiera dane porównywalne na dzień 31 marca 2018r. i 31 grudnia 2018r.

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

Nie wystąpiły różnice pomiędzy sprawozdaniem finansowym opublikowanym za okres I kwartału 2019r. zakończonym 31 marca 2019r. oraz poprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23.05.2019r.

4.4. Noty objaśniające

4.4.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Przychody ze sprzedaży usług	185	1 177	180
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	185	1 177	180

4.4.2. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Amortyzacja	(38)	(28)	(4)
Zużycie materiałów i energii	(8)	(84)	(30)
Usługi obce	(251)	(1 404)	(316)
Podatki i opłaty	-	(12)	(2)
Wynagrodzenia	(280)	(1 125)	(278)
Koszty programu motywacyjnego	-	(223)	-
Świadczenia na rzecz pracowników	(44)	(146)	(47)
Pozostałe koszty rodzajowe	(21)	(108)	(36)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(642)	(3 130)	(713)

4.4.3. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Odsetki	204	806	197
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	204	806	197

4.4.4. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Odsetki	(35)	(169)	(34)
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	(35)	(169)	(34)

4.4.5. Odpisy Aktualizujące i przeszacowania do wartości godziwej

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

ALTA S.A. dokonuje aktualizacji wartości aktywów (przeszacowania), które stanowią akcje i udziały spółek -inwestycji na dzień bilansowy. Szczegółowe informacje dotyczące aktualizacji aktywów zaprezentowano w punkcie 4.4.14.

4.4.6. Rezerwy

Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

Na dzień 31 marca 2019r. oraz w prezentowanych okresach porównywalnych rezerwy stanowiły nieistotne pozycje. Spółka odstąpiła od szczegółowego prezentowania poszczególnych pozycji. Nie miały miejsca wydarzenia skutkujące zawiązaniem/rozwiązaniem znaczących rezerw.

- Rezerwa na odroczony podatek dochodowy

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki, gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

Największą pozycją sprawozdania z całkowitych dochodów, od której liczona jest rezerwa są przeszacowania udziałów i akcji w swoich inwestycjach. Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania instrumentów finansowych (akcje i udziały) w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez ich sprzedaż. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym. Na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 na dzień 31.03.2019 roku wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczony, co w konsekwencji powoduje brak wpływu podatku odroczonego na wynik Spółki.

- Rezerwa na opłatę planistyczną

Zarówno ALTA S.A, jak i jej inwestycje (TUP Property, Chmielowskie) nie tworzą rezerw na ewentualną opłatę planistyczną ustalaną zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmian planu miejscowego i pobieraną w momencie zbycia tej nieruchomości. Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo oceny ryzyka płatności renty planistycznej jest bliskie zeru. W związku z tym zdaniem Zarządu nie występuje konieczność zawiązania rezerw.

Informacje o rezerwach i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	19	(6 612)	201
Podatek dochodowy wg stawki obowiązującej w okresie (19%)	4	(1 256)	38
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	11 880	1 612	2 874
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	(517)	(4 985)	-
Różnica na podatku odroczonym z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy	548	(608)	(1 088)
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	-	-	-
Utracone straty lat ubiegłych	(2 947)	(2 029)	(2 083)

4.4.7. Rzeczowe aktywa trwałe

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

4.4.8. Korekty błędów poprzednich okresów

Nie miały miejsca korekty błędów poprzednich okresów.

4.4.9. Umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi i ich obsługa

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

Kredyt zewnętrzny - bankowy na dzień przekazania raportu występuje w Spółce CP Tychy (SPV – zależna od TUP Property S.A.).

ALTA S.A. od dnia 25.01.2016r. jest stroną umowy krótkoterminowej pożyczki

Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Odsetki naliczone	Saldo	Stopa procentowa i waluta	Data spłaty
Długoterminowe					
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	3 000	648	3 648		
Pożyczka od Inwestora - p. E Moritz	3 000	648	3 648	stała WIBOR+marża, PLN	30.09.2019
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	3 000	648	3 648	-	-

4.4.10. Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki (wraz z odsetkami) bez odpisów na dzień 31.03.2019	Saldo bilansowe na dzień 31.03.2019	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od 1 roku do 5 lat
Chmielowskie Sp. z o.o.	16 462		16 462	
TUP Property S.A.	1 357		1 357	
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	111		111	
SUMA PLN	17 930	-	17 930	-

ALTA S.A. zawarła z Inwestycjami z portfela umowy pożyczek. Udzielone w okresie sprawozdawczym i okresach poprzednich pożyczki oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR zarówno dla okresów miesięcznych, trzymiesięcznych, powiększoną o marżę (średnia wysokość marży wynosi: 3,17%). Głównym pożyczkobiorcą jest Spółka Chmielowskie, która wykorzystuje środki pieniężne na kontynuację projektu Siewierz Jeziorna.

4.4.11. Należności

Należności	Okres bieżący 31.03.2019			Okres porównywany 31.12.2018			31.03.2018		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	477	-	477	536	-	536	649	-	649
Pozostałe należności	30 108	29 840	268	30 127	29 840	287	92	29 840	92
RAZEM NALEŻNOŚCI:	30 585	29 840	745	30 663	29 840	823	741	29 840	741

Odpisy aktualizujące należności	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Odpisy na początek okresu	29 840	29 840	29 840
ODPISY NA KONIEC OKRESU:	29 840	29 840	29 840

Kwota pozostałych należności dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym w kwocie 29,8 mln zł.

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

Informacje dotyczące czynności egzekucji zostały zawarte niniejszym sprawozdaniu w punkcie traktującym o postępowaniach sądowych.

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

W okresie I kwartału 2019r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną ALTA i jej Inwestycji. Nie miały miejsca także wydarzenia w gospodarce krajowej, mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

4.4.13. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W I kwartale 2019r. spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

4.4.14. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 31.03.2019r. Spółka posiada instrumenty finansowe wyceniane w wartościach godziwych, które ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym. Instrumenty finansowe stanowią głównie akcje i udziały Spółek – Inwestycji ALTA S.A.

Nazwa jednostki	Siedziba	Wartość bez pomniejszania o odpisy			% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów		
		31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 826	54 826	54 826	100%	100%	100%
TUP Property S.A.	Pruszków	43 272	43 272	43 272	100%	100%	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	2 880	2 880	2 880	100%	100%	100%
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	Warszawa		-	812			23,9%/15,66%
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Kraków	-	-	257			46,53%
Polkombi S.A.		2	2	2			
Modena Homes and More Sp. z o.o. Sp. k.	Kraków	1	1				
Razem wartość brutto		100 981	100 981	102 049			

Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący 31.03.2019			Okres porównywany 31.12.2018			Okres porównywany 31.03.2018		
	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu
Chmielowskie Sp. z o.o.	76 455	-	76 455	63 279	13 176	76 455	63 279	-	63 279
TUP Property S.A.	(734)	305	(429)	17 429	(18 163)	(734)	17 429	628	18 057
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	-	-	-	-	-	-	1 188	-	1 188
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	-	-	-	(257)	257	(0)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	72 840	305	73 145	77 570	(4 730)	72 840	78 758	628	79 386
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów			174 126			173 821			181 435

Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wynik na zbyciu instrumentów	-	(250)	-
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)	-	(250)	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	305	(4 987)	628
Chmielowskie Sp. z o.o.	-	13 175	-
TUP Property S.A.	305	(18 162)	628
RAZEM WYNIK	305	(5 237)	628

Spółka stosuje poniższe hierarchie wartości dla określenia i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych wg metody wyceny.

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

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

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

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018
Aktywa finansowe	192 803	192 567
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	174 126	173 821
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	18 677	18 746
Zobowiązania finansowe	4 910	4 582
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4 910	4 582
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	-

W okresie sprawozdawczym I kwartału 2019r. nie miało miejsce przesunięcie pomiędzy poziomami hierarchii.

4.4.15. Kategorie aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 „instrumenty finansowe”

MSSF 9 określa następujące kategorie aktywów finansowych:

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

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

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

- (1) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,
- (2) Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,
- (3) Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości. W odniesieniu do należności handlowych, które nie zawierają istotnego czynnika finansowania, standard wymaga zastosowania uproszczonego podejścia i wyceny odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych za cały okres życia instrumentu.

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

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

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

Oczekiwana strata kredytowa 31.03.2019				
Wyszczególnienie	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3	Razem
Wartość brutto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	477	268	29 932	30 677
Środki pieniężne	2	-	-	2
RAZEM (brutto)	479	268	29 932	30 679
Odpisy aktualizujące				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	29 932	29 932
Środki pieniężne	-	-	-	-
RAZEM (odpisy)	-	-	29 932	29 932
Wartość netto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	479	268	-	747
Środki pieniężne	2	-	-	2
RAZEM (netto)	481	268	-	749

Poniżej zaprezentowano zmiany dotyczące klasyfikacji aktywów i zobowiązań finansowych.

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych 31.03.2019				
Pozycja w bilansie	MSSF 9			
	Zamortyzowany koszt	Wartość godziwa rozliczana przez wynik	Wartość godziwa rozliczana przez pozostałe całkowite dochody	Razem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (netto)	745	-	-	745
Wartość brutto	30 677	-	-	30 677
Odpisy aktualizujące	(29 932)	-	-	(29 932)
Środki pieniężne	2	-	-	2
Udzielone pożyczki pieniężne	17 930	-	-	17 930
Udziały, akcje i pozostałe aktywa długoterminowe	-	174 126	-	174 126
AKTYWA FINANSOWE	18 677	174 126	-	192 803
Oprocentowane kredyty i pożyczki	3 700	-	-	3 700
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1090	-	-	1090
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	4 790	-	-	4 790

4.4.16. Umowy z klientami i przychody z umów z klientami

Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczą wszystkich umów skutkujących przychodami.

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

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

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

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

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

V INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W I KWARTALE 2019R.

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

Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta

Wskazanie czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na sprawozdanie finansowe

Kwoty i rodzaj pozycji wpływających na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, które są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość.

Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego.

Spółka ALTA S.A. i wynik finansowy

Działalność

ALTA S.A. prowadzi działalność inwestycyjną, zarządczą i doradczą. W okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu Inwestycje stanowią udziały w przedsiębiorstwach działających w branży nieruchomościowej. Podmioty te prowadzą działalność: wynajem własnych nieruchomości na cele handlowe, logistyczne i biurowe (property), pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę (land development), budowa i sprzedaż domów i mieszkań, administrowanie nieruchomościami (działalność deweloperska).

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

Strategia

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 współinwestowanie 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.

Wynik finansowy

Wynik finansowy Spółki ALTA stanowi pochodną wyceny akcji i udziałów Spółek - Inwestycji. Zarząd Spółki wycenia je w wartości godziwej poprzez wynik, stosując to podejście konsekwentnie od 2008r. Za I kwartał 2019r. Spółka wykazała zysk netto 19 tys. zł

Bezpośrednim źródłem wyniku jest aktualizacja wartości udziałów i akcji Inwestycji oraz bieżącej działalności, wyrażanych w wartościach godziwych.

Wartość godziwa Spółek – Inwestycji jest rezultatem prowadzonej przez nie działalności a także wartości i wyceny aktywów tych Spółek oraz prowadzonych przedsięwzięć.

Na dzień bilansowy Spółka dokonała przeszacowania akcji Spółki TUP Property, do wysokości kapitału własnego tj. o kwotę plus 305 tys. zł. Udziały pozostałych podmiotów w tym głównie Spółki Chmielowskie, Zarząd przyjął w kwocie wyceny opublikowanej w raporcie rocznym 2018r., biorąc pod uwagę aktualną wycenę nieruchomości Spółki jak też jej bieżącą działalność w tym planowane zawarcie umów sprzedaży, które obecnie stanowią przedwstępne umowy sprzedaży działek w projekcie Siewierz Jeziorna.

Podstawowe wielkości zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym:

- Uwzględnione w sprawozdaniu finansowym przychody ze sprzedaży obejmują usługi zarządzania świadczone podmiotom – Inwestycjom Spółki.
- Przychody i koszty finansowe odnoszą się do odsetek od pożyczek udzielonych i otrzymanych. Informacje o pożyczkach zawarto w kolejnych punktach niniejszego sprawozdania

Główne Inwestycje ALTA S.A.

Inwestycje na dzień 31.03.2019	Wartość bilansowa 31.03.2019
Nazwa jednostki	
Chmielowskie Sp. z o.o.	131 280
TUP Property S.A.	42 843
Razem wartość brutto	174 123

Określenie hierarchii wartości godziwej dla Spółek - Inwestycji

- poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

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

Informacje dotyczące wyceny nieruchomości i projektów

	I kwartał 2019	I kwartał 2018
Nieruchomości Razem	234 288	243 889
Chmielowskie		
Nieruchomość Siewierz Jeziorna	154 150	137 990
TUP Property i Cp Tychy Sp. z o.o. RAZEM	80 138	105 899
handlowe**	42 781	63 486
biurowe	15 862	17 723
logistyczne	12 500	12 463
mieszkaniowe	6 327	8 095
pozostałe	3 668	4 132

**nieruchomości CP Tychy i TUP Property

Metody wyceny nieruchomości Spółek - Inwestycji

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

Sposób wyceny	wartość tys. zł 31.03.2019r.	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.	32 029	14%
wg poniesionych nakładów	6 327	3%
SUMA	234 288	100%

Informacje dotyczące podmiotów – inwestycji ALTA S.A.

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

Spółka jest właścicielem nieruchomości i projektu Siewierz Jeziorna. Siewierz Jeziorna to największa 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 działają żłobek, sklep, bistro, tereny rekreacyjne -wyznaczone ścieżki biegowe i leśny zakątek. W najbliższych planach - budowa ośrodka zdrowia, pod którego budowę inwestor nabył działkę budowlaną, 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 osiągania wysokich zysków.

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

Poniżej przedstawiono aktualną wycenę aktywów Spółki.

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 współpracuje z władzami miejskimi w celu przyjęcia uchwały o ustaleniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), który obejmie cały teren inwestycji.

Władze Miasta podjęły dotychczas uchwałę w sprawie przystąpienia do prac planistycznych zmierzających uchwalenia MPZP. Prace przebiegają zgodnie z wnioskiem złożonym przez Spółkę na podstawie przyjętego przez Miasto Siewierz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji. Na dzień publikacji raportu trwają prace planistyczne, które będą skutkować podjęciem uchwały w sprawie przyjęcia MPZP dla terenu Siewierza Jeziornej. 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 2018r. na str 30.

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

W Inwestycji Siewierz Jeziorna na dzień raportu jest zamieszkałych, w sprzedaży i w budowie ponad 293 domy i mieszkania.

TUP Property S.A. – deweloper – 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 I kwartału 2019r. 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.

Znaczącej poprawie uległa sytuacja Spółki TUP Property S.A. w zakresie zwiększenia poziomu najmu powierzchni dotychczas niewynajętych w poszczególnych nieruchomościach, co przyczyniło się do poprawy działalności operacyjnej Spółki.

Zawarte istotne umowy

→ Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości i aneks

29.03.2019r. TUP Property – Sprzedawca i Nabywca – Ogólnopolska Spółka z branży deweloperskiej, podmiot niepowiązany z TUP Property S.A., zawarły przedwstępną umowę 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 do zawarcia umowy sprzedaży w terminie 31.05.2020r. Umowa sprzedaży zostanie zawarta 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, 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

Nabywca po przeprowadzeniu badania due dilligence nieruchomości wpłacił w dniu 10.05.2019r. zaliczkę w kwocie 5 400 000 zł. Pozostała część ceny tj. 4 600 000 zł zostanie zapłacone wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży.

W związku z wpłatą zaliczki, Strony zawarły w dniu 10.05.2019r. Aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży, w którym TUP Property S.A. ustanowiła zabezpieczenia wpłaconej kwoty zaliczki tj. ustanowienie hipoteki na nieruchomości oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par 1 pkt 5 kpc. Pozostałe zabezpieczenia dotyczące odstąpienia od umowy z winy Stron pozostały w mocy.

Dodatkowo Strony postanowiły, że w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży, Nabywcy przysługiwać będzie do dnia 31.05.2021r. prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości.

→ Spłata kredytu Spółki

Po dniu bilansowym, 13.05.2019r. Spółka spłaciła w całości swoje zobowiązanie kredytowe wobec Santander Bank Polska S.A. Kwota spłaty kredytu wraz z odsetkami wyniosła 1 066 tys. euro.

W związku ze spłatą kredytu straciło moc Porozumienie o spłacie kredytu zawarte pomiędzy Stronami, wygasły wszystkie zabezpieczenia Banku w tym w szczególności hipoteki ustanowione na nieruchomościach Spółki a także poręczenie płatności kredytu wg prawa cywilnego udzielone przez ALTA S.A.

Umowa kredytowa została zawarta w dniu 18.12.2007r. a kwota udzielonego kredytu wynosiła 32 000 tys. zł.

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.

W aktywie Spółki CP Tychy – centrum handlowe City Point trwa proces rekomercjalizacji i przekształcenia centrum handlowego w centrum do handlowo – rozrywkowe tj. z funkcjami, które oprócz kina pozwolą spędzać czas lub służyć do pracy.

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

Podmiot z siedzibą w Siewierzu

Spółka administruje i zarządza terenami miejskimi dzielnicy Siewierz Jeziorna.

Wartość Spółki została odpisana w pełnej wysokości w księgach rachunkowych ALTA S.A. w poprzednich okresach.

Czynniki mające wpływ na działalność kluczowych inwestycji Spółki ALTA

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 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
- Zmniejszenie zadłużenia – spłata kredytu TUP Property
- Aneksy zawarte ze Spółką z Grupy Murapol - do umów sprzedaży nieruchomości Siewierz Jeziorna

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.

5.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 31 marca 2019r. i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć znaczący sposób na przyszłe wyniki finansowe Spółki, ani inne zdarzenia, które zgodnie z MSSF powinny być uwzględnione lub odrębnie ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Wszystkie zdarzenia gospodarcze mające miejsce po dniu bilansowym zostały zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

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

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

5.4. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników.

5.5. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

→ Zarządzanie kapitałem i ocena zarządzania kapitałem

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

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

dane tys. zł	ALTA		TUP Property		Chmielowskie		CP Tychy	
	I Q 2019	I Q 2018	I Q 2019	I Q 2018	I Q 2019	I Q 2018	I Q 2019	I Q 2018
Kredyty/pożyczki ogółem	3 700**	3 671	7 806	9 830	16 462*	14 729	29 160	29 637
Środki pieniężne i ekwiwalenty	2	9	21	73	5	5	86	3
Zadłużenie netto (A-B)	3 698	3 662	7 785	9 757	16 457	14 724	29 074	29 634
Kapitał własny ogółem	188 166	194 738	42 845	61 330	39 929	41 827	10 079	30 289
Kapitał ogółem (C+D)	191 864	198 400	50 630	71 087	56 386	56 551	39 153	59 923
Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	1,93%	1,85%	15,38%	13,73%	29,19%	26,04%	74,26%	49,45%

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

** Spółka ALTA – kwota obejmuje głównie pożyczkę udzieloną przez prywatnego Inwestora Spółki

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

→ *Ryzyko wyceny akcji i udziałów*

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

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

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

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

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

→ *Ryzyko kontynuowania działalności*

Sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania za I kwartał 2019r. ryzyko kontynuacji działalności i płynności jest monitorowane i ograniczane. Ryzyko to odnosi się do powodzenia realizacji działań poszczególnych Inwestycji (sprzedaż nieruchomości, polityka kredytowa)

→ *Ryzyko wyceny i wartości godziwej*

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

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

Ryzyko płynności dotyczy także pożyczki ALTA S.A. udzielonej przez Inwestora – w przypadku, gdyby pożyczka stała się wymagalna a Spółka nie mogłaby spłacić zadłużenia. Termin spłaty przypada na 30.09.2019r. 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. Spółka TUP Property zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Gdańsku.

Zaliczka, którą otrzymała Spółka w kwocie 5,4 mln zł po dniu bilansowym, została przeznaczona na całkowitą spłatę kredytu Spółki w Banku Santander. Spłata kredytu stanowi całkowitą eliminację ryzyka dla ALTA S.A., które wynikało z udzielonego poręczenia spłaty kredytu. 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 raz do roku 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 TUP Property oraz wyceną aktywa Spółki CP Tychy obejmują: kształtowanie się kursu euro, utrzymanie odpowiedniego poziomu najmu, płynność aktywa, możliwość adaptacji do nowych warunków – zmiany aktywa CP Tychy z handlowego na usługowo -rozrywkowe, realizacja planów rekomercjalizacji.

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 31.03.2019r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	powyżej 2 lat
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki**	3 700		
Zobowiązania handlowe	748		
TUP Property S.A.			
Kredyty i pożyczki	7 806		
Zobowiązania handlowe	1 690		
Chmielowskie Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*	16 462		
Zobowiązania handlowe	1 534		
CP Tychy Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	1 821	1 821	28 918
Zobowiązania handlowe	3 510		

*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. wynosiła 3 252 tys. euro.

Na dzień przekazania raportu za I kwartał 2019r. w związku ze spłatą przez TUP Property S.A. kredytu, wygasło ww. poręczenie udzielone przez ALTA S.A.

Na dzień 31.03.2019

ALTA S.A.	
- wartość udziałów i akcji	174 126
- kapitał własny	188 166
- udzielone poręczenia i gwarancje na dzień 31.03.2019r.	13 989

→ 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 ruch stopy procentowej	31.03.2019	31.03.2018
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	17 930	17 186
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	1,64%	1,64%
Analiza wrażliwości dla wzrostu/spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	179	172

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 31.03.2019			Okres porównywany 31.12.2018		
	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:	21 630	-	-	21 399	-	-
Pożyczki udzielone	17 930			17 732		
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	3 700			3 667		
Oprocentowanie zmienne:	-	-	-	-	-	-

Ryzyko walutowe

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN. Inwestycja Spółki - TUP Property S.A. oraz Spółka CP Tychy narażone są na ryzyko walutowe, zmiany kursu euro także z uwagi na zawartą umowę kredytową CP Tychy Sp. z o.o. w euro.

Cześć umów najmu zawarta została w euro, jako naturalne zabezpieczenie przed wahaniem kursu.

Analiza wrażliwości na ryzyko zmiany kursu euro	31.03.2019	31.03.2018
Roczne należności handlowe TUP Property i CP Tychy w walucie (tys. zł)	726	1 244
EURO	4,3013	4,2198
Osłabienie kursu PLN o 10%	3,8712	3,7978
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. zł)	73	124
Umocnienie kursu PLN o 10%	4,7314	4,6418
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. zł)	73	124

Ryzyko kredytowe

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

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

Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący 31.03.2019			Okres porównywany 31.12.2018		
	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:						
Należności własne nieopodatkowe	745	-	-	823		-
Pożyczki udzielone	-	17 930	-	-	17 732	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	174 126	-	-	173 821

5.6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Informacje o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane wg rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta wraz z przedstawieniem:

1. Informacji o podmiocie, z którym została zawarta transakcja,
2. Informacji o powiązaniach emitenta lub jednostki od niego zależnej z podmiotem będącym stroną transakcji
3. Informacji o przedmiocie transakcji
4. Istotnych warunków transakcji, ze szczególnym uwzględnieniem warunków finansowych oraz wskazaniem określonych przez strony specyficznych warunków, charakterystycznych dla tej umowy, w szczególności odbiegających od warunków powszechnie stosowanych dla danego typu umów,
5. Innych informacji dotyczących tych transakcji, jeżeli są niezbędne do zrozumienia sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego emitenta
6. Wszelkich zmian transakcji z podmiotami powiązаныmi, opisanych w ostatnim sprawozdaniu rocznym, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy emitenta

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

Transakcje i salda z Inwestycjami	Rodzaj transakcji					
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone	Przychody/ koszty z tytułu odsetek
TUP Property S.A.	60	56	25	33	1 357	16
Chmielowskie Sp. z o.o.	120		348		16 462	182
CP Tychy Sp. z o.o.						
Przystań Siewierz Sp. z o.o.			100		111	1
Razem	180	56	473	33	17 930	199

*Na dzień bilansowy kwoty pożyczek wynikają z umów pożyczek zawartych w poprzednich okresach sprawozdawczych. Nie miały miejsca odpisy aktualizujące dotyczące udzielonych pożyczek.

Nie występują pożyczki z terminem wymagalności powyżej 5 lat.

5.7. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta z określeniem:

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

Na dzień bilansowy obowiązywało poręcznie udzielone Spółce TUP Property z tytułu kredytu zaciągniętego w Banku Santander.

Na dzień bilansowy kwota poręczenia wynosiła w PLN 13 989 tys. zł, natomiast w umowie kredytowej z Bankiem wyrażona była w EURO i wynosiła 3 252 tys. euro

Zwyczajowym zabezpieczeniem kredytu, są hipoteki ustanowione na rzecz banku, odpowiednio: hipoteka łączna umowna w kwocie 28 546 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 5 872 tys. zł i hipoteka umowna łączna w kwocie 4,8 mln euro, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. na nieruchomościach:

- Gdańsk, Nowy Sącz, Pruszków, Katowice.

Na dzień przekazania raportu za I kwartał 2019r. poręczenie spłaty kredytu udzielone Spółce TUP Property wygasło. Wygasły także zabezpieczenia hipoteczne.

W dniu 13.05.2019r. TUP Property S.A. spłaciła w całości zadłużenie kredytowe w Banku Santander w kwocie pozostałej do spłaty tj. 1 066 tys. euro. Tym samym wygasły zabezpieczenia bankowe w tym ww poręczenie.

5.8. Zmiany w zobowiązaniach warunkowych

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

Nie wystąpiły

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

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.

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.

VI AKCJONARIAT I AKCJE

6.1. Kapitał własny

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień		
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	1 922 233	1 922 233
Seria B	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345	15 212 345

Wartość księgową na akcję i rozwodniona wartość księgową na akcję	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Wartość księgową	188 166 000	188 147 000	194 737 000
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345	15 212 345
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,37	12,37	12,80
Przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 712 345	15 612 345
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	11,98	11,97	12,47

Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Zysk netto za rok obrotowy (w złotych)	19 000	(6 612 000)	201 000
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 212 345	15 212 345	15 212 345
Zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	0,00	(0,43)	0,01
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 712 345	15 612 345
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	0,00	(0,42)	0,01

6.2. Informacje o dywidendzie

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

W okresie I kwartału 2019r. nie miała miejsca wypłata lub deklaracja wypłaty dywidendy.

6.3. Informacja o znaczących akcjonariuszach

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
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 powyżej i w dalszej części niniejszego sprawozdania) .

Od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego tj. za 2018r. nie miały miejsca zmiany w strukturze posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

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

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

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta na dzień przekazania raportu za I kwartał 2019r.

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

Od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego tj za 2018r. nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji ww osób.

6.5. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie I kwartału 2019r. jak i poprzednich okresach ALTA S.A. nie emitowała nie udziałowych papierów wartościowych powodujących zmianę kapitału zakładowego, nie miała też miejsca spłata lub ich wykup.

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

Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 600 000 zł.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło na podstawie następujących uchwał:

- uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie: przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy;

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

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

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

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

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

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

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

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.

23.05.2019r.

Data

Andrzej Patyna

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Robert Jacek Moritz

Prezes Zarządu