



**ALTA S.A.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2016r.**



KWIECIEŃ 2017R.

## **Szanowni Akcjonariusze,**

*W 2016 roku zarówno w gospodarce jak i światowej polityce nastąpiły wydarzenia, których można się było spodziewać od dawna, ale jednak zostały one przyjęte z zaskoczeniem. Emocje, a nie rozważa, okazały się być główną siłą sprawczą przy podejmowaniu decyzji, zarówno konsumenckich jak inwestycyjnych i politycznych.*

*W tym kontekście działalność prowadzona przez ALTA S.A. i inwestycje przez nią realizowane stanowią potwierdzenie słuszności naszej strategicznej decyzji z 2007 roku o inwestowaniu w zrównoważony rozwój przestrzeni miejskich, których przykładem jest nasz najważniejszy projekt Siewierz Jeziorna. Udowadniamy, że nowoczesna miejska zróżnicowana zabudowa, tworzona w harmonii z otoczeniem, daje naszym klientom (deweloperom) przewagę konkurencyjną, umożliwiając osiągnięcie wyższych marż i obniżając ich ryzyko.*

*W Siewierzu Jeziornej w 2016 r. swoją inwestycję ukończył kolejny deweloper, oddając do dyspozycji mieszkańców 52 mieszkania w nowym, wielorodzinnym budynku. Nasz partner zadeklarował jednocześnie budowę kolejnych 20 000 m kw. przestrzeni użytkowej mieszkań w najbliższych latach. Obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęte jest ok. 40 ha terenu w ramach ok. 120 ha projektu Siewierz Jeziorna. Około 70% obszaru uwzględnionego w planie zagospodarowania objęte jest już wstępnymi umowami sprzedaży terenu na rzecz deweloperów. Wystąpiliśmy do lokalnych władz o rozszerzenie terenu zawartego w miejscowym planie o kolejne blisko 19 ha gruntów, co umożliwi nam dalszy rozwój Siewierza Jeziornej. Po zakończonym okresie obrotowym, na początku 2017 r. spółka Chmielowskie sp. z o.o. podpisała list intencyjny w sprawie sprzedaży 4 ha terenów na potrzeby handlu, usług i kultury.*

*Zainteresowanie ze strony handlu, dostawców usług, a także przemysłu wynika z atrakcyjności lokalizacji i rozwijanej przez nas koncepcji.*

*Wierzymy, że coraz bliższy jest czas, kiedy Spółka Chmielowskie może stać się źródłem strumienia pieniężnego, z którego korzystać będą akcjonariusze ALTA.*

*TUP Property, zarządzająca między innymi galerią handlową City Point Tychy, wykorzystuje dobrą sytuację gospodarczą i osiąga coraz lepsze wskaźniki wykorzystania powierzchni. Umożliwi to podnoszenie standardu budynków. Już po zakończonym okresie obrotowym Miasto Tychy uchwaliło plan miejscowy, który zgodnie z naszą koncepcją umożliwi rozbudowę galerii City Point Tychy.*

*ALTA nie poprzestanie w wysiłkach nad rozwojem dobrego otoczenia dla mieszkańców. Jesteśmy przekonani, że tym samym budujemy atrakcyjną inwestycję dla naszych Akcjonariuszy.*

*Zapraszam wszystkich Akcjonariuszy do odwiedzania Siewierza Jeziornej i [www.siewierzjeziorna.pl](http://www.siewierzjeziorna.pl) – warto sprawdzić jak się zmienia.*

*z szacunkiem,*

*Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu ALTA S.A.*

## Spis treści

I Podstawowe informacje o Spółce .....	4
1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje .....	4
II Informacje o działalności prowadzonej w 2016r.....	6
2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania .....	6
2.2. Usługi, rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy i segmenty działalności.....	13
2.3. Kredyty i pożyczki.....	13
2.4. Gwarancje i poręczenia.....	14
2.5. Emisja papierów wartościowych i wypłata dywidendy i nabycie akcji własnych .....	15
2.6. Pozostałe istotne wydarzenia .....	15
III Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Spółki oraz osiągnięty wynik finansowy.....	18
3.1. Wynik finansowy Spółki .....	18
3.2. Sytuacja majątkowa .....	19
3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki .....	20
3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	21
3.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.....	21
3.6. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji .....	21
3.7. Czynniki ryzyka.....	22
3.8. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym	25
3.9. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym .	25
3.10. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka.....	25
IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór .....	26
4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie .....	26
4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących.....	27
4.3. Znaczący Akcjonariusze.....	27
4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	29
4.5. Podmiot do badania sprawozdań finansowych .....	31
V Ład korporacyjny .....	31
VI Oświadczenia zarządu .....	38

## I Podstawowe informacje o Spółce

### 1.1. Spółka ALTA i jej Inwestycje

ALTA S.A. jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 10: „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (dalej MSSF 10) Zgodnie z zapisami MSSF 10, który wszedł w życie dnia 1 stycznia 2014r., zarząd jednostki dokonał kwalifikacji ALTA S.A. jako jednostki inwestycyjnej, a udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych odpowiednio jako inwestycje. W efekcie podjętych decyzji Spółka ALTA S.A. począwszy od dnia 30.06.2014r. nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Co do zasady jednostki inwestycyjne nie konsolidują swoich jednostek zależnych, dlatego Spółka przekazuje do publicznej wiadomości swoje sprawozdania finansowe i zarządu z działalności w 2016r. Podstawą kwalifikacji Spółki jako Jednostki Inwestycyjnej, było wejście w życie w dniu 1 stycznia 2014r. MSSF 10. ALTA S.A. w poprzednich latach sprawozdawczych konsekwentnie wyceniała swoje Inwestycje do wartości godziwej i ujmowała je w swoim wyniku finansowym. Wartość inwestycji stanowi najistotniejszą informacją dla Inwestorów, ponieważ informuje o działalności i wyniku Spółki ALTA (director's valuation).

Dane ze sprawozdań finansowych ALTA lata 2012-2016	2016	2015	2014	2013	2012
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	600	2 546	8 075	1 683	(30 116)
Wartość Akcji i udziałów wycenianych w wartości godziwej	175 922	175 322	173 276	168 360	166 677

W podmiotach, które były konsolidowane do 2013r. głównym elementem składników aktywów netto były nieruchomości inwestycyjne, wyceniane do wartości godziwej. Na dzień raportu nieruchomości te i metody wyceny są nadal konsekwentnie stosowane. Wynik z przeszacowania (i zbycia) nieruchomości ujmowany był w sprawozdaniach skonsolidowanych i wpływał bezpośrednio na wynik finansowy poszczególnych okresów. Obecnie nieruchomości Spółek – Inwestycji stanowią także główny składnik ich aktywów, wyceniane są do wartości godziwej, ujmowane są w wyniku Spółek i wpływają bezpośrednio na wycenę akcji i udziałów Spółek – Inwestycji w księgach ALTA S.A.

MSSF 10	sprawozdanie ALTA S.A.		
<i>dane sprawozdania z sytuacji finansowej</i>	2016r.	2015r.	2014 r.
Aktywa trwałe	193 699	190 580	188 362
w tym akcje i udziały Spółek - Inwestycji (właścicieli nieruchomości wycenianych do wart. godziwej)	175 922	175 322	173 276
<i>dane sprawozdania z całkowitych dochodów</i>			
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych	600	2 546	8 075
przed wejściem w życie MSSF 10 dane konsolidowane			
		2013 r.	2012 r.
<i>dane sprawozdania z sytuacji finansowej (skonsolidowane)</i>			
Aktywa trwałe		196 505	214 640
w tym nieruchomości inwestycyjne		188 696	203 868
<i>dane sprawozdania z całkowitych dochodów (skonsolidowane)</i>			
Wynik ze zbycia i przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych		-1 928	-13 717

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

W 2016r. główny obszar działalności inwestycyjnej Spółki ALTA obejmował projekty związane z nieruchomościami. Największy potencjał zysków wśród inwestycji ma projekt Siewierz Jeziorna. Większość zasobów Spółki jest i będzie wykorzystywane w najbliższych latach w realizacji tego wieloaspektowego, zdywersyfikowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Inwestycyjny charakter Spółki uwzględnia możliwość realizacji przedsięwzięć w innych branżach, co miało miejsce na przestrzeni ostatnich lat.

Inwestycje ALTA obejmują na dzień przekazania raportu:

<i>Nazwa i forma prawna</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Kapitał zakładowy zł</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Udział % w kapitale zakładowym</i>	
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 825 600	Spółka jest właścicielem nieruchomości na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta. Do zadań Spółki należy przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów, sprzedaż gotowych działek budowlanych.	ALTA S.A.	100%
TUP Property S.A.	Pruszków	27 471 472	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
CP Tychy Sp. z o.o.	Pruszków	16 243 500	Spółka celowa – właściciel galerii handlowej City Point Tychy	TUP Property S.A.	100%
Traktowa 6 Sp. z o.o.	Pruszków	5 000	Spółka SPV powołana przez TUP Property na potrzeby realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych	TUP Property	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	1 000 000	Spółka prowadzi usługi portowe, eventy, regaty, usługi turystyczno-rekreacyjne na terenie Siewierz Jeziorna Administrowanie terenem budowy i dzielnicą Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%
Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Kraków	526 500	Spółka zajmowała się projektowaniem, produkcją i dystrybucją ram rowerowych do sportów grawitacyjnych. Trwa procedura likwidacyjna Spółki. W księgach rachunkowych ALTA S.A. utworzone są rezerwy na posiadane aktywa Spółki Duncon Bikes.	ALTA S.A.	46,53%
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	Warszawa	1 019 232	Branża usług internetowych. Spółka jest niezależnym operatorem telekomunikacyjnym. Świadczy usługi transmisji danych oraz szerokopasmowego dostępu do Internetu w oparciu o własną, hybrydową sieć teleinformatyczną. Jej klientami są przede wszystkim instytucje administracji publicznej i terenowej, finansowe oraz duże przedsiębiorstwa.	ALTA S.A.	23,95%

W okresie sprawozdawczym 2016r i do dnia przekazania sprawozdania nastąpiły następujące zmiany:

→ 01.08.2016r. Krakowy Rejestr Sądowy zarejestrował obniżenie kapitału zakładowego Chmielowskie Sp. z o.o. z kwoty 57 110 000 zł do kwoty 54 825 600 zł tj. o kwotę 2 284 400 zł. Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego Spółki Chmielowskie nastąpiła na podstawie następujących:

- Umowa nabycia udziałów w celu umorzenia:

W dniu 22.12.2015r. Chmielowskie Sp. z o.o. i TUP Property S.A. zawarły umowę nabycia udziałów w celu umorzenia. Na podstawie umowy Chmielowskie nabyło w celu umorzenia 4% udziałów własnych, które należały do TUP Property S.A.

- Uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki z dn 22 12.2015r. w sprawie obniżenia kapitału zakładowego poprzez umorzenie 45 688 udziałów Spółki o wartości nominalnej 50 zł.

→ 19.08.2016r. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła rejestracja połączenia Spółek TUP Property S.A. i Forest Hill Sp. z o.o. (Spółki – Inwestycje ALTA S.A.)

Połączenie Spółek TUP Property S.A. (Spółka Przejmująca) i Forest Hill Sp. z o.o. (Spółka przejmowana) nastąpiło na podstawie art. 492 §1 pkt 1 ksh, poprzez przeniesienie całego majątku Spółki przejmowanej tj. Forest Hill na spółkę przejmującą tj. TUP Property S.A. w zamian za akcje, które TUP Property S.A. wydał jednemu wspólnikowi Forest Hill Sp. z o.o. tj. spółce ALTA S.A.

W związku z połączeniem spółek kapitał zakładowy TUP Property został podwyższony poprzez emisję 1 236 139 akcji imiennych nieuprzywilejowanych o wartości nominalnej 1,00 zł, o cenie emisyjnej 2,2367 każda akcja. Wartość jednej akcji została ustalona na podstawie wyceny Spółki Przejmującej na dzień 1.03.2016r. metodą aktywów netto.

Połączenie Spółek – Inwestycji miało na celu uporządkowanie struktury inwestycyjnej, w związku z zakończeniem przez Forest Hill Sp. z o.o. działalności deweloperskiej budowy I kwartału pokazowego Inwestycji Siewierz Jeziorna.

Spółka ALTA w 2016r. nie inwestowała w krajowe i zagraniczne papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne czy też nieruchomości.

Zgodnie z charakterem prowadzonej działalności Inwestycje stanowią poszczególne Spółki.

## II Informacje o działalności prowadzonej w 2016r.

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

### 2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania

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

ALTA S.A jako jednostka inwestycyjna pełni rolę inwestora finansowego. Inwestycjami ALTA S.A. są obecnie Spółki działające w branży nieruchomościowej, zajmując w niej zdywersyfikowane pozycje tj. wynajem nieruchomości komercyjnych, logistycznych, biurowych, sprzedaż gotowych działek budowlanych wraz z projektem, sprzedaż domów i mieszkań. W portfelu Spółki znajduje się także Spółka zajmująca się transmisją danych internetowych oraz prowadząca przystań i zajmująca się administrowaniem terenu w Siewierzu Jeziornej.

ALTA nadzoruje finansowo i managersko Inwestycje, wykorzystując posiadany majątek i jego potencjał.

ALTA realizuje strategię przyjętą na lata 2013 – 2020. Strategia wyznacza jako priorytet realizację projektu Siewierz Jeziorna – pierwszej w Polsce dzielnicy powstającej w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i na podstawie zasad nowego urbanizmu.

Drugim zadaniem wyznaczonym w Strategii jest sprzedaż pozostałych aktywów (TUP Property S.A.)



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

#### Wynik finansowy

Wynik finansowy Spółki ALTA kształtowany jest poprzez wycenę akcji i udziałów Spółek - Inwestycji. Zarząd Spółki wycenia je w wartości godziwej poprzez wynik, stosując to podejście konsekwentnie od 2008r.

W 2016r. Spółka wykazała zysk netto 912 tys. zł. Wynik Spółki jest rezultatem aktualizacji wartości udziałów i akcji Inwestycji oraz bieżącej działalności.

Wartość godziwa Spółek – Inwestycji jest pochodną prowadzonej działalności a także wartości i wyceny nieruchomości oraz prowadzonych przedsięwzięć. Największy wpływ na wynik 2016r. i lat ubiegłych miała wycena tych Spółek, które posiadają nieruchomości tj. TUP Property wraz z CP Tychy i Chmielowskie.

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

#### Inwestycje ALTA S.A.

Inwestycje na dzień 31.12.2016	Wartość Inwestycji w cenie nabycia	Wartość dokonanych odpisów	Wartość bilansowa 31.12.2016
Nazwa jednostki			
Chmielowskie Sp. z o.o.	54 826	59 989	114 815
TUP Property S.A. (połączenie z Forest Hill Sp. z o.o.)	43 272	16 834	60 106
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	2 880	(2 880)	-
Powszechna Agencja Informacyjna PAGI S.A.	812	188	1 000
Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	257	(257)	-
Polkombi S.A.	2	(2)	-
<b>Razem wartość brutto</b>	<b>102 049</b>	<b>73 873</b>	<b>175 922</b>

#### Informacje dotyczące wyceny nieruchomości i projektów

#### ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI I PROJEKTÓW W REALIZACJI INWESTYCJI ALTA S.A.

	wartość 31.12.2015	sprzedaż/nakłady/rekl asyfikacje	zmiana wyceny	wartość 31.12.2016
<b>nieruchomości inwestycyjne</b>				
<b>Komercyjne w tym:</b>	<b>101 534</b>		<b>693</b>	<b>96 089</b>
biurowe	25 065	-6 320	134	18 943
handlowe	62 850		587	63 555
logistyczne	13 619		-28	13 591
Grunty inwestycyjne	366			367
Pozostałe	4 124	668		4 792
Nieruchomości w procesie sprzedaży	5 000			0
<b>SUMA</b>	<b>111 024</b>		<b>693</b>	<b>101 249</b>
<b>projekty inwestycyjne w realizacji</b>				
	10 893	-2 758	-359	7 776
<b>projekty Siewierz Jeziorna</b>				
Projekt Inwestycyjny Siewierz Jeziorna	123 400		12 280	135 680

Sposób wyceny	wartość tys. zł na 31.12.2016r.	udział %
niezależny rzeczoznawca	151 329	62%
cena z transakcji/ofert sprzedaży	300	0%
renta wieczysta	84 632	35%
wycena wg nakładów	8 444	3%
<b>SUMA</b>	<b>244 705</b>	<b>100%</b>

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

Na dzień bilansowy wszystkie dane wejściowe dla nieruchomości inwestycyjnych zostały sklasyfikowane na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej wg MSSF 13.

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

Podmiot z siedzibą w Siewierzu.

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

Powstająca nowa dzielnica Siewierza 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 dla całej dzielnicy i poszczególnych działek, wydzielanie działek oraz ich sprzedaż.

Model biznesowy zakłada sprzedaż deweloperom przygotowanych do budowy działek.

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

Siewierz Jeziorna to główne i potencjalnie najbardziej zyskowne przedsięwzięcie inwestycyjne.

Stanowi perspektywiczny, wieloaspektowy projekt z sektora deweloperskiego. Wiąże ze sobą działania w obszarze mieszkaniowym, biznesu i usług z możliwością wykorzystania nowych technologii oraz poszanowania zasad zrównoważonego rozwoju. Jego zdywersyfikowany charakter zapewnia kontrolę ryzyka, ciągłość prac i szansę osiągnięcia wysokich zysków.

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

Powierzchnia nieruchomości pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynków użyteczności publicznej, drogi wewnętrzne, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólne tereny wspólne wynosi zgodnie z ewidencją przeprowadzoną przez niezależnego rzeczoznawcę 116,96 ha.

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

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęte są 40, 27 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).



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

Nieruchomość Spółki została nabyta w 2008r.

Istotne wydarzenia .:

- ✓ Październik 2007r. - Warsztaty charrette w Siewierzu - warsztaty urbanistyczne, których efektem była koncepcja inwestycji, wypracowana przy współpracy przedstawicieli władz i mieszkańców Siewierza. Taki sposób projektowania, urbanistyczny nazywają metodą charrette.
- ✓ Czerwiec 2008 – Gotowy kod architektoniczny opracowany przez Duany Plater-Zybert & Company Architects & Town Planners (DPZ Europe) – zbiór zasad architektonicznych i urbanistycznych określający wygląd zewnętrzny Siewierza Jeziornej.
- ✓ Listopad 2008r. - Urząd Miasta i Gminy Siewierz uchwalił Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla całości terenu Siewierz Jeziorna.
- ✓ Czerwiec 2010 r. Urząd Miasta i Gminy Siewierz uchwalił Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części inwestycji
- ✓ W 2014r. Oddano do użytkowania: pierwsze trzy domy jednorodzinne, część dróg i sieci w pierwszym kwartale oraz kolektor sanitarny i deszczowy

Istotne wydarzenia 2015r. – kolejne transakcje sprzedaży działek z niepowiązаныmi deweloperami, zasiedlenie domów i mieszkań :

- Transakcje sprzedaży działek firmie Murapol S.A.

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

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

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

Cena sprzedaży zostanie zapłacona w ratach kwartalnych do 30.06.2017 r.

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

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

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

Wartość umowy i opcji kupna wynosi ponad 8 mln zł.

- Na dzień raportu na terenie dzielnicy Siewierz Jeziorna zasiedlono (sprzedano i wynajęto) kilkadziesiąt mieszkań i kilka domów. 5 firm deweloperskich buduje kolejne mieszkania i domy.

### **Istotne wydarzenia 2016r.**

- ✓ 12.10.2016r. Chmielowskie Sp. z o.o. przedstawiła Radzie Miasta i Gminy Siewierz propozycję zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), który obowiązuje w inwestycji Siewierz Jeziorna od 2010r. Zmiany obejmują: powiększenie terenu objętego MPZP o 18,6 ha, zmianę układu komunikacyjnego, w tym budowę wielopoziomowego skrzyżowania z DK1 oraz zmianę przeznaczenia niektórych działek projektu. Zwiększenie obszaru objętego MPZP ułatwi i przyspieszy zagospodarowanie terenu, a w szczególności usprawni

komunikację dla zaprojektowanej strefy Handlu, Usług i Kultury, która docelowo obejmie ponad 20 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Władze Miasta i Gminy Siewierz przyjęły pozytywnie propozycję zmian i prezentowaną koncepcję planistyczną. Spółka Chmielowskie wszczęła procedurę zmiany MPZP, która w ocenie Spółki może potrwać od 6 do 12 miesięcy.

- ✓ 28 listopada 2016r. Chmielowskie Sp. z o.o. i Murapol S.A. zawarły umowę zmieniającą przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 6.11.2015r.

Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta w terminie do 30.06.2017r. Przedmiotowa nieruchomość stanowi przygotowaną do inwestycji działkę budowlaną o powierzchni 0,7 ha i przeznaczona jest na budowę budynków wielorodzinnych mieszkalnych o powierzchni użytkowej mieszkalnej PUM co najmniej 6 000 m kw.

W umowie zmieniającej przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 6.11.2015r. Strony postanowiły także o rozszerzeniu postanowienia dotyczącego opcji kupna przez Murapol S.A. kolejnych działek pod budownictwo mieszkaniowe w następujący sposób:  
- Chmielowskie Sp. z o.o. podtrzymała w mocy opcję do pierwszeństwa nabycia przez Murapol S.A. działek budowlanych przeznaczonych pod realizację budynków wielorodzinnych o powierzchni użytkowej mieszkalnej PUM 8 000 m kw, przy czym termin realizacji opcji został przesunięty z 30.04.2017r. do 30.11.2017r.

- Dodatkowo Murapol S.A. otrzymał opcję do pierwszeństwa nabycia kolejnych działek budowlanych przeznaczonych pod realizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych o liczbie PUM 14 000 m kw w terminie do 31.03.2018r.

Pierwszy budynek wielorodzinny z 52 mieszkaniami zbudowany przez Murapol S.A. w Siewierzu Jeziornej na działce zakupionej od Chmielowskie Sp. z o.o. 23.10.2015r. został oddany do użytkowania 4 listopada 2016.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań do wybudowania w opcji kupna wynosi 22 000 m kw. Szacunkowa wartość umowy przyrzeczonej i opcji kupna wynosi około 17 mln zł.

- ✓ Po dniu bilansowym, 2 lutego 2017r. Spółka zawarła z Retail Concept Sp. z o.o. porozumienie w celu prowadzenia negocjacji zmierzających do zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w obszarze Inwestycji Spółki - Siewierz Jeziorna. Nieruchomość inwestycyjna będąca przedmiotem negocjacji sprzedażowych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczona jest na budowę strefy obejmującej handel, usługi i kulturę. Porozumieniem objęty jest obszar o powierzchni ok 4 ha, którego przewidywana powierzchnia zabudowy handlowo – usługowej wynosi 10 600 m kw oraz około 600 miejsc parkingowych. Przewidywana kwota transakcji jest zgodna z planem finansowym Chmielowskie i może wynieść 8,5 mln zł. Strony ustaliły, że będą prowadziły negocjacje do 31 października 2017r.

- ✓ Po dniu bilansowym 3 kwietnia 2017r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości z nowym deweloperem w Inwestycji.

Jest to transakcja z podmiotem powiązany poprzez osobę członka Rady Nadzorczej i Akcjonariusza Spółki, firmą UnitoEcofair.

Transakcja została zawarta na warunkach rynkowych a cały kontrakt wynosi 0,7 mln zł i oparta jest o możliwą do zbudowania liczbę powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM).

Powierzchnia działki wynosi 0,18 ha, na której deweloper z doświadczeniem na rynku krakowskim zbuduje dwie kamienice – łącznie 22 mieszkania o podwyższonym standardzie.

ALTA S.A. na dzień 31.12.2016r. wyceniła Spółkę Chmielowskie wykorzystując metody skorygowanych aktywów netto NAV oraz zdyskontowanych przepływów pieniężnych DCF.

Przy wycenie DCF wartość Spółki Chmielowskie wynosi 200 674 tys. zł, zakładając przepływy pieniężne na lata 2016-2033 oraz stopę dyskonta 3,5%.

Przy wycenie Spółki metodą skorygowanych aktywów netto NAV, biorąc pod uwagę wycenę nieruchomości sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 30.10.2016r.

wartość Spółki wynosi 114 815 tys. zł

Spółka ALTA biorąc pod uwagę ryzyko realizacji inwestycji, ryzyko płynności i w konsekwencji ryzyko wartości godziwej ujęła Spółkę Chmielowskie w księgach rachunkowych w wartości wyceny skorygowanych aktywów netto (NAV) tj. 114 815 tys. zł

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 31.10.2016r. na wartość 135 680 tys. zł, w tym:

Wartość objęta MPZP wynosi 85 060 tys. zł (na dzień 31.10.2015r. 83 000 tys. zł) – 40,28 ha

Wartość części inwestycyjnej (objęta studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) wynosi 50 620 tys. zł (na dzień 31.10.2015r. 40 400 tys. zł) – 74,87 ha

Sprzedaż terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, a nie objętych miejscowym planem wymaga zgody Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych

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

Szczegółowe informacje dotyczące metody wyceny zaprezentowano w sprawozdaniu finansowym za 2016r. na str 28

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

Podmiot z siedzibą w Pruszkowie.

Działalność TUP Property S.A. prowadzona jest w następujących zakresach:

- realizacja projektów inwestycyjnych – firma zapewnia bezpośrednie kierownictwo projektu przyjętego do realizacji, koordynuje działania menadżerskie w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego oraz zapewnia finansowania projektu inwestycyjnego;
- zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości – firma określa i realizuje strategię zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład portfela (plan rozwoju nieruchomości, plan zarządzania, budżet organizacyjny nieruchomości);
- rozpoznanie rynku, poszukiwania lokalizacji oraz klientów i inwestorów, transakcje zbycia i nabycia nieruchomości.

Spółka posiada portfel nieruchomości, które są przedmiotem najmu. Nieruchomości stanowiły dla TUP Property S.A inwestycję pasywną dla zabezpieczenia kapitału przed utratą wartości w okresie kryzysu ekonomicznego.

W okresie 2016 r. i okresach poprzednich Spółka zarządzała portfelem nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

Po przejęciu Spółki Forest Hill przez TUP Property do majątku spółki weszły inwestycje prowadzone w Siewierzu Jeziornej.

## Sprzedaż nieruchomości

- 4 lutego 2016r. umowę TUP Property S.A. zawarła z Powiatem Średzkim (Nabywca) umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej w Środzie Wielkopolskiej. Przedmiotowa nieruchomość składa się z zabudowanych działek o łącznym obszarze 0,159 ha. Powiat Średzki kupił nieruchomość z przeznaczeniem na realizację zadań własnych powiatu w zakresie rehabilitacji społecznej i zawodowej osób niepełnosprawnych.
- 12.07.2016r. TUP Property S.A. zawarła z Gminą Ożarów Mazowiecki (Nabywca), umowę sprzedaży nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym wraz z własnością posadowionego na niej budynku biurowego. Łączna powierzchnia sprzedanej nieruchomości objęła 0,4147 ha, a powierzchnia użytkowa budynku biurowego wynosiła 2 736,60 m<sup>2</sup>. Nieruchomość Spółki została sprzedana wraz umowami najmu powierzchni biurowych, które stały się własnością Nabywcy. Cena sprzedaży wyniosła 6 320 tys. zł i była zgodna z wyceną nieruchomości w księgach rachunkowych TUP Property S.A.

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

Planowana jest kontynuacja sprzedaży nieruchomości TUP Property.

## 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 powstała w wyniku restrukturyzacji Spółki TUP Property i wniesienia Zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci centrum handlowego – informacje szczegółowe zaprezentowano poniżej. Kapitał zakładowy CP Tychy Sp. z o.o. wynosi 16 243 500,00 zł i dzieli się na 324 870 udziałów o wartości 50 zł każdy udział.

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

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

## Kredyt Spółki

W dniu 25 stycznia 2017r. Spółka zawarła z Bankiem zachodnim WBK S.A. (kredytodawca), aneks do umowy kredytowej z dn 18 grudnia 2007r. z późniejszymi zmianami. Na podstawie aneksu termin spłaty kredytu uległ przedłużeniu z dnia 31 stycznia 2017r. do dnia 30 listopada 2017r. z zastrzeżeniem, że Spółka dokona spłaty – redukcji zadłużenia kredytu o 50% tj do kwoty 1 071 tys. euro w terminie do 30 czerwca 2017r.

Pozostałe istotne warunki umowy kredytowej nie uległy zmianie.

Spółka zamierza zrestrukturyzować zadłużenie w terminie przewidzianym ww aneksem.

## Połączenie Spółek TUP Property i Forest Hill

Połączenie Spółek – Inwestycji miało na celu uporządkowanie struktury inwestycyjnej, w związku z zakończeniem przez Forest Hill Sp. z o.o. działalności deweloperskiej budowy I kwartału pokazowego Inwestycji Siewierz Jeziorna. Spółka Forest Hill była pierwszym deweloperem w dzielnicy Siewierz Jeziorna. W I kwartale inwestycji zostały zbudowane: kamienica i kilkanaście budynków w zabudowie

jednorodzinnej i bliźniaczej. Wobec zakończenia budowy, sprzedaży, zasiedlenia, wynajęcia większości ww nieruchomości a także rozpoczęcia współpracy z deweloperami zewnętrznymi, niezwiązanymi z ALTA S.A. lub innymi jej Inwestycjami, Forest Hill zakończyła swoją misję. Wg stanu na dzień raportu z ogólnej liczby mieszkań, domów i lokali pozostało do sprzedaży i wynajmu; 1 lokal użytkowy i 4 domy.

19.08.2016r. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła rejestracja połączenia Spółek TUP Property S.A. i Forest Hill Sp. z o.o. (Spółki – Inwestycje ALTA S.A.)

Informacje o połączeniu zaprezentowano w dziale I Podstawowe informacje o spółce, punkt 1.1.

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

Podmiot z siedzibą w Siewierzu. Spółka zarejestrowana w KRS pod nr 0000004257 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS.

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

Spółka prowadzi prace zarządcze związane z placem budowy Siewierz Jeziorna. Przygotowała zaplecze budowy tak, aby prace prowadzone były poza terenem już zabudowanym, który może być użytkowany przez mieszkańców. Dzięki temu niedogodności związane z budową są redukowane w znaczącym stopniu.

Do zadań spółki należy także zarządzanie Stowarzyszeniem Mieszkańców Dzielnicą Siewierz Jeziorna, na podstawie odrębnej umowy.

Z uwagi na doświadczenie w świadczeniu usług rekreacyjnych, Spółka zagospodarowała teren położony przy Zalewie Przeczycko - Siewierskim (także teren inwestycji Siewierz Jeziorna). W czerwcu 2014r. Spółka uruchomiła przystań, w okresie wakacyjnym prowadzone są półkolonie żeglarskie dla dzieci z Gminy Siewierz oraz inne eventy.

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

Spółka prowadzi działalność na terenie kraju. Źródłem przychodów Spółki są głównie transakcje zawierane z Inwestycjami. Spółka ze względu na specyfikę działalności nie jest zależna od dostawców i odbiorców zewnętrznych. Poszczególne Spółki prowadzą działalność na rynku nieruchomościowym i z uwagi na szeroki dostęp do dostawców i wykonawców ich działalność także nie jest uzależniona od dostawców, odbiorców oraz źródeł zaopatrzenia w środki niezbędne do świadczenia usług a także do prowadzenia budowy obiektów. Działalność Spółek – Inwestycji także prowadzona jest na terenie kraju. Spółka nie wyodrębniła segmentów swojej działalności. Wszystkie inwestycje Spółki działają w jednej branży.

## 2.3. Kredyty i pożyczki

### 2.3.1. Kredyty ALTA S.A. zaciągnięte i wypowiedziane

ALTA S.A. nie jest stroną transakcji umów kredytowych, nie zawierała także kredytów w latach ubiegłych. W okresie 2016r. nie miało miejsce zawarcie lub wypowiedzenie umów kredytowych.

Poszczególne Spółki – Inwestycje także nie zawierały nowych umów kredytowych.

Umowy kredytowe posiadają Spółki:

*TUP Property S.A.*

→ w Banku Zachodnim WBK - kredyt na dzień bilansowy ma charakter krótkoterminowy, w wysokości 2,1 mln euro, oprocentowanie kredytu stałe, kredyt został zaciągnięty w walucie EURO, termin spłaty 30.11.2017r.

CP Tychy Sp. z o.o.

→ w mBank – kredyt ma charakter długoterminowy, w wysokości 8,1 mln. euro, oprocentowanie stałe, kredyt zaciągnięty w walucie euro, termin spłaty 20.05.2025r.

### 2.3.2. Pożyczki zaciągnięte, udzielone i wypowiedziane

*Restrukturyzacja zadłużenia Inwestycji ALTA S.A.*

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

- ALTA S.A. przejęła zadłużenie Spółek Forest Hill i TUP Property wobec Inwestora Spółki (Elżbieta Moritz) w kwocie 2 500 tys. zł powiększonej o odsetki naliczone zgodnie z umowami pożyczek oraz

- ALTA S.A. zawarła z Inwestorem Spółki umowę pożyczki w kwocie 4 000 tys. zł a następnie umowę konsolidacji pożyczek przejętej (2 500 tys. zł) oraz nowo udzielonej (4 000 tys. zł), łączna kwota kapitału skonsolidowanych pożyczek wynosi 6 500 tys. zł Oprocentowanie pożyczek stałe, oparte o stopę procentową WIBOR powiększone o marżę.

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

Źródłem spłaty będzie sprzedaż nieruchomości Spółki TUP Property.

Na dzień przekazania raportu zobowiązanie z tytułu pożyczki wynosi 3 000 zł z terminem spłaty 31.12.2017r.

Uzyskane środki z pożyczki zostały przeznaczone na wsparcie realizowanych przez poszczególne Inwestycje działań.

→ Pożyczki udzielone i zaciągnięte przez ALTA na dzień 31.12.2016r.

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data uruchomienia pożyczki	Data Spłaty	Kwota tys. zł	Sposób naliczania odsetek
Chmielowskie	ALTA S.A.	Skonsolidowana pożyczka z dn 30.06.2014r.	31.12.2018r.	Wykorzystana kwota pożyczki 12 874 tys. zł	Oprocentowanie zmienne
Przystań Siewierz	ALTA S.A.	09.02.2016r.	31.12.2017r.	Wykorzystana kwota pożyczki 45 tys. zł	Oprocentowanie stałe, oparte o WIBOR i marżę
TUP Property	ALTA S.A.	09.02.2016r.	31.12.2017r.	Wykorzystana kwota pożyczki 2 143 tys. zł	Oprocentowanie stałe, oparte o WIBOR i marżę
ALTA	Inwestor prywatny - akcjonariusz ALTA S.A.	26.01.2016r.	31.12.2017r.	Przejęta, skonsolidowana kwota pożyczki 6 500 tys. zł Kwota pozostała do spłaty 3 000 tys. zł	Oprocentowanie stałe, oparte o WIBOR i marżę

### 2.4. Gwarancje i poręczenia

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

Na dzień bilansowy kwota poręczenia wynosi 14 387 tys. zł

Poręczenie obowiązuje do dnia 31.01.2020r.

Zwyczajowym zabezpieczeniem kredytu, są hipoteki ustanowione na rzecz banku, odpowiednio: hipoteka łączna umowna w kwocie 28 546 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 5 872 tys. zł i hipoteka umowna łączna w kwocie 629 tys. zł, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. na nieruchomościach:

- Będzin, Gdańsk, Nowy Sącz, Warszawa-ul. Belgradzka, Pruszków, Katowice.



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

Docelowo ALTA będzie zmierzała do dalszego ograniczania zakresu udzielonych poręczeń i gwarancji. Pożądaną sytuacją jest zastąpienie tej formy zabezpieczenia innym rodzajem zobowiązań warunkowych, które nie będą obciążały Spółki ALTA.

W ocenie Zarządu ALTA i jej Inwestycji na dzień bilansowy nie zaszyły przesłanki do utworzenia rezerw na ewentualne zobowiązania związane z powyższymi gwarancjami i poręczeniami.

Gwarancje i poręczenia udzielone	Na dzień	Na dzień
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Udzielone Inwestycjom</b>	<b>14 387</b>	<b>20 603</b>
gwarancje i poręczenia spłat kredytów i pożyczek	14 387	20 603
gwarancje należytego wykonania umów		-
<b>Udzielone pozostałym podmiotom</b>	-	-
<b>RAZEM GWARANCJE I PORĘCZENIA UDZIELONE</b>	<b>14 387</b>	<b>20 603</b>

Obniżenie pozycji gwarancji i poręczeń wynika ze spłaty w 2015r. znaczącej części kwoty kredytu w Banku Zachodnim WBK (spłata w kwocie 3,5 mln eur) i tym samym obniżeniu uległy zabezpieczenia Banku, proporcjonalnie do kwoty kredytu pozostałego do spłaty.

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

W okresie 12 miesięcy zakończonych 2016r. nie miała miejsca emisja papierów wartościowych. Spółka nie wypłacała dywidendy i nie nabywała akcji własnych.

## 2.6. Pozostałe istotne wydarzenia

### 2.6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Spółki

ALTA S.A. i poszczególne Spółki – Inwestycje realizujące projekty były w okresie 2016r. stroną umów istotnych z punktu widzenia Spółki ALTA zawartych z podmiotami zewnętrznymi.

Zawarcie umów sprzedaży nieruchomości oraz aneksu do umowy kredytowej przedstawiono w informacji dla każdej Inwestycji, w dziale II Informacje o działalności, punkt 2.1. niniejszego sprawozdania.

W dniu 18 października 2016r. ALTA S.A. otrzymała oferty sprzedaży wierzytelności dotyczącej projektu Modena Park. Spółka poinformowała w raporcie bieżącym, że rozpoczął się proces negocjacji w sprawie wierzytelności i jej sprzedaży. Spółka kontynuuje także dotychczasowe działania w celu egzekucji wierzytelności, które zostały zainicjowane w 2012r. w następujący sposób:

- Pozew przeciwko Zarządowi Modena Park Sp. z o.o. (Spółka - dłużniczka wobec ALTA S.A.)

oraz

- Udział w egzekucji z nieruchomości

Egzekucja z nieruchomości została wszczęta na wniosek Banku Polska Kasa Opieki S.A. (Kredytodawca dłużniczki). ALTA S.A. wniosła zażalenie i sprzeciw co do kwoty egzekucji.

Majątek Spółki – dłużniczki stanowi nieruchomość w Poznaniu, która była przedmiotem sprzedaży zawartej pomiędzy ALTA S.A. i Modena Park Sp. z o.o. Zabezpieczeniem płatności wierzytelności ALTA S.A. jest hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 31 mln zł ustanowiona na ww. nieruchomości, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku – Kredytodawcy Dłużniczki.

Wierzytelność Spółki Modena Park wobec ALTA S.A. stanowi drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park, w wysokości 29 mln zł. Transakcja sprzedaży nastąpiła 30.04.2008r.

Całość przedmiotowej należności została objęta odpisem aktualizacyjnym w roku 2011.

## **2.6.2. Umowy zawarte pomiędzy podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe**

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązаныmi mają charakter rynkowy.

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

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

## **2.6.3. Postępowania sądowe**

### **→ Pozew Akcjonariusza dotyczący uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia**

W dniu 19 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy doręczył Spółce odpis datowanego na dzień 23 lipca 2016 r. pozwu o stwierdzenie nieważności 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. („Uchwała nr 21”), ewentualnie o uchylenie Uchwały nr 21 („Pozew”). Pozew został wniesiony przez akcjonariusza Spółki – Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

### **→ Sprawa dotycząca czynności celem odzyskania należności od Spółki Modena Park.**

*Postępowanie sądowe o zapłatę*

*w sprawie z powództwa ALTA S.A. przeciwko Yanivowi Meydan – byłemu prezesowi zarządu Modena Park sp. z o.o.*

Postępowanie wszczęto w dniu 30 maja 2012 roku na mocy pozwu wniesionego w imieniu TUP S.A. (obecnie ALTA S.A.) do Sądu Okręgowego w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy. Sprawa toczyła się w pierwszej instancji pod sygnaturą akt IX GC 442/12/9. Pozew obejmował żądanie zapłaty kwoty 100.000,00 zł.

W dniu 22 grudnia 2014 roku wydany został wyrok, na mocy którego Sąd I instancji oddalił powództwo ALTA S.A. W ocenie Sądu, ALTA S.A. nie doznała szkody w rozumieniu art. 299 ksh. Sąd stwierdził, że wniosek Zarządu Modena Park o ogłoszenie upadłości spółki został złożony zbyt późno, biorąc pod uwagę sytuację spółki. Sąd wskazał jednak, że nawet gdyby wniosek o upadłość został złożony w czasie właściwym, ALTA S.A. nie uzyskaby zaspokojenia. Powyższe wynikało z ustaleń biegłego, którego zdaniem wartość nieruchomości Modena Park w połowie roku 2009 była już na tyle niska, że nie pozwoliłaby na zaspokojenie ALTA S.A. (jako drugiego w kolejności wierzyciela hipotecznego).

W dniu 27 lutego 2015 roku złożona została w imieniu ALTA S.A. apelacja od wyroku.

Sąd II instancji, tj. Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny przeprowadził w dniu 23 czerwca 2015 roku rozprawę apelacyjną (sygnatura akt I ACa 436/15). Sąd przychylił się do stanowiska apelującej (ALTA S.A.) i wydał postanowienie o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność, jaka była wartość nieruchomości Modena Park sp. z o.o. w połowie roku 2009 roku (pod kątem oceny, czy i kiedy zaktualizowały się w stosunku do Modena Park przesłanki ogłoszenia upadłości – zobowiązania dłużnika przekroczyły jego majątek).

W pierwszym półroczu 2016 roku odbyło się szereg wizji lokalnych nieruchomości z udziałem biegłego sądowego oraz pełnomocników stron.

Zgodnie z informacją uzyskaną w Sądzie, do akt nie została jeszcze złożona opinia. Po jej sporządzeniu, Sąd Apelacyjny wyznaczy kolejną rozprawę.

*Postępowanie egzekucyjne*

*w 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.

Aktualnie trwają prace nad sporządzeniem nowej (aktualnej) wyceny nieruchomości (w styczniu 2017 roku powołano rzeczoznawcę majątkowego).

*Postępowanie pojednawcze*

*z wniosku ALTA S.A. o zawezwanie do próby ugodowej przeciwko Yanivowi Meydan – byłemu prezesowi zarządu Modena Park sp. z o.o.*

W dniu 18 lutego 2015 roku ALTA S.A. złożyła przedmiotowy wniosek w sprawie o zapłatę na jej rzecz kwoty 30.884.375,50 zł. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy

Dotychczasowe próby doręczenia korespondencji do Yaniva Meydan okazały się nieskuteczne z uwagi prawdopodobną zmianę adresu zamieszkania przeciwnika. Po wskazaniu przez ALTA S.A. nowego adresu, Sąd podjął kolejną próbę doręczenia.

Nie wystąpiły czynniki powodujące dokonanie istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych. Spółka prowadzi rozmowy z ewentualnymi nabywcami wyżej opisanej wierzytelności.

#### **2.6.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W okresie 2016r. Spółka znacząco zmniejszyła liczbę osób zatrudnionych z 16 etatów na koniec 2015r. do 5 etatów na dzień 31.12.2016r. Poszczególne Spółki – Inwestycje zatrudniły bezpośrednio osoby, które ze Spółki ALTA delegowane były do Zarządzania i pracy na rzecz Inwestycji.

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

#### **2.6.5. Badania i rozwój**

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

#### **2.6.6. Pozostałe istotne wydarzenia w okresie 2016r.**

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

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

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych

#### 3.1. Wynik finansowy Spółki

W poniższej tabeli zaprezentowano dane finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę w okresie 2016r. oraz dane porównywalne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015r.

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

WYNIK FINANSOWY	2016 tys. zł	2015 tys. zł	zmiana %
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	2 925	4 953	-41%
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	(4 550)	(4 898)	-7%
Zysk/strata ze sprzedaży	(1 625)	55	-3055%
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych	600	2 546	-76%
Przychody finansowe	3 932	636	518%
Koszty finansowe	(1 910)	(4)	47650%
Zysk/strata brutto	912	3 149	-71%
Zysk/strata netto	912	3 149	-71%

Wynik finansowy Spółki ALTA kształtowany jest tak jak w poprzednich okresach głównie poprzez wycenę akcji i udziałów Spółek – Inwestycji oraz bieżąca działalność Spółki. Zarząd Spółki wycenia je konsekwentnie w wartości godziwej poprzez wynik. Za rok 2016r. Spółka wykazała zysk netto w kwocie 912 tys. zł

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

- Wycena nieruchomości dokonywana przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych lub Zarząd Spółki
- Powiązany z wyceną nieruchomości wynajętych kurs euro (dotyczy nieruchomości TUP Property S.A. i CP Tychy Sp. z o.o., które wycenia Zarząd Spółki)
- Wartość kapitałów własnych i wynik poszczególnych Inwestycji

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

Pozostałe pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów:

- Zarówno zwiększenie przychodów finansowych jak też kosztów finansowych stanowi zdarzenie jednorazowe i odnosi się do uchwalonej w Spółce – Inwestycji dywidendy a także umorzeniu odsetek od pożyczki udzielonej Inwestycji.
- Obniżenie przychodu z działalności podstawowej odnosi się głównie do renegotjacji usług i umów zawartych z Inwestycjami oraz alokacją (zatrudnieniem) pracowników w poszczególnych Inwestycjach a zatem ograniczenia części usług świadczonych przez ALTA S.A. określonych usług zarządczych i operacyjnych

→ Wynik z przeszacowania instrumentów finansowych w latach 2015-2016 kształtuje się zgodnie z poniższą tabelą

Wynik z przeszacowania instrumentów	2016	2015
Chmielowskie Sp. z o.o.	8 003	4 244
TUP Property S.A. (połączenie z Forest Hill 2016r.)	(6 408)	(1 698)
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)	(995)	-
Wynik razem	600	2 546

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

### 3.2. Sytuacja majątkowa

AKTYWA	31.12.2016 tys. zł	31.12.2015 tys. zł	zmiana %
<b>Aktywa ogółem</b>	195 636	192 178	<b>2%</b>
Aktywa trwałe w tym:	193 699	190 580	2%
Akcje i udziały	175 922	175 322	0%
Pozostałe długotermin. aktywa finan.	16 679	14 053	19%
Aktywa obrotowe w tym	1 937	1 598	21%
Należności z tytułu dostaw i usług	1 288	1 102	17%
Pozostałe aktywa finansowe	-	126	-

  

PASYWA i KAPITAŁY WŁASNE	31.12.2016 tys. zł	31.12.2015 tys. zł	zmiana %
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	-
Zyski zatrzymane	54 698	52 430	4%
Kapitały własne łącznie	190 416	189 355	1%
Zobowiązania długoterminowe	1 093	1 203	-9%
Zobowiązania krótkoterminowe	4 127	1 620	155%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki zamknęło się w 2016r. sumą bilansową 195 636 tys. zł, co stanowiło 2% wzrost w porównaniu do roku ubiegłego.

Dominującą pozycję aktywów trwałych stanowią akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, które w 2016r. stanowiły 90% wartości tej pozycji aktywów oraz 90% sumy bilansowej.

Znaczącą pozycję aktywów jednostki prezentują długoterminowe aktywa finansowe (podobnie jak w roku wcześniejszym), których wartość wzrosła i odzwierciedla kwoty udzielonych pożyczek przez ALTA spółkom Inwestycjom. Wartość kapitału własnego wyniosła 190 416 tys. zł stanowiąc 97% sumy bilansowej na dzień sprawozdawczy. Wzrost kapitału własnego odzwierciedla wykazany zysk netto Spółki.

#### **Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami opublikowanymi i poprzednio opublikowanymi**

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

**3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki**

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki 2016r. jak też w latach ubiegłych polegało na realizacji i kontroli planowanych przepływów pieniężnych Spółki i jej Inwestycji biorąc pod uwagę, że poszczególne projekty finansowane są głównie ze środków własnych.

W okresie 2016r. Spółki Inwestycje zaangażowane w główne projekty nie uzyskały zewnętrznego finansowania. Nie występują nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie zasoby finansowe angażowane są w realizację prowadzonych projektów w zakresie utrzymania, tempa rozwoju, modernizacji, zachowania płynności.

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

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

WSKAŹNIK RENTOWNOŚCI AKTYWÓW	2016	2015
Zysk/strata netto/aktywa ogółem	0,00	0,02

STOPA ZWROTU Z KAPITAŁU WŁASNEGO	2016	2015
zysk/strata netto/kapitał własny*100	0,48	1,66

Rentowność aktywów informuje o zysku/stracie jaki spółce przynosi każda złotówka z zaangażowanego kapitału w finansowanie aktywów. Wyższa efektywność kapitału własnego wiąże się z możliwością uzyskania wyższej nadwyżki finansowej. Zmniejszenie wartości wskaźnika jest odzwierciedleniem niższego zysku netto w 2016r.

STOPA ZADŁUŻENIA	2016	2015
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem	2,67%	1,47%

W latach 2016 Spółka zawarła umowę pożyczki na łączną kwotę 6,5 mln zł (w okresie 2016r. Spółka spłaciła kwotę 3,5 mln zł). Pozostałe główne pozycje zobowiązań Spółki stanowiły w latach 2015-2016 rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA	2016	2015
kapitał własny/pasywa ogółem	1,00	1,00

WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI	2016	2015
aktywa obrotowe/zob. krótkoterm.	0,47	0,99

KAPITAŁ OBROTOWY NETTO	2016	2015
aktywa obrotowe - zob.bieżące	(2 190)	(22)

Finansowanie działalności Spółki oparte jest w znaczącej mierze o kapitał własny.

Pozycje aktywów obrotowych i zobowiązań bieżących kształtowane są głównie poprzez kwoty pożyczek udzielonych przez ALTA S.A.



cena rynkowa akcji do wartości księgowej na akcję (zł)	2016	2015
cena giełdowa 1 akcji/wart.księgowa 1 akcji	0,22	0,20

### 3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

Spółka zaangażowana jest kapitałowo w kilka długoterminowych Inwestycji.

Prowadzone przedsięwzięcia są kapitałochłonne i czasochłonne, zasilane głównie ze środków własnych.

W najbliższych okresach nie są planowane inwestycje w nowe projekty.

Jednocześnie Spółka nie wyklucza możliwości nowych Inwestycji w zdywersyfikowane przedsięwzięcia.

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

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

Wynik Spółki kształtowany jest przez wycenę poszczególnych Inwestycji Spółki.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i nietypowe zdarzenia, które wpływały na wyniki osiągnięte przez poszczególne podmioty a w konsekwencji na ich wycenę i wynik Spółki ALTA.

### 3.6. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Inwestycji

(z uwzględnieniem wypracowanej strategii rynkowej, określenie zewnętrznych i wewnętrznych czynników)

Perspektywy rozwoju upatrywane są w możliwościach jakie niesie projekt Siewierz Jeziorna. Jest to przedsięwzięcie kilkunastoletnie, które łączy wiele obszarów działalności umożliwiając osiągnięcie zysków Inwestycjom w kilku płaszczyznach: sprzedaży ziemi, nieruchomości, najmu powierzchni komercyjnych i usługowych, a także usług rekreacyjnych.

Spółka konsekwentnie realizuje wypracowaną Strategię działania na lata 2013- 2020. Strategia oparta jest o zaangażowanie wszystkich środków i zasobów w prowadzenie projektu Siewierz Jeziorna, która zgodnie z szacunkami zagwarantuje w kolejnych latach zwrot zaangażowanego kapitału.

Kluczowymi elementami strategii, które determinują działalność Spółki i jej Inwestycji w kolejnych miesiącach działalności i stanowią wewnętrzne czynniki rozwoju są:

- Dezinwestycja w obszarze projektów o niskiej wartości oraz projektów pasywnych, które osiągnęły dojrzałość inwestycyjną
- Prowadzenie projektu Siewierz Jeziorna, w tym:
  - Przygotowanie do sprzedaży działek budowlanych w kolejnych kwartałach
  - Prace projektowe dotyczące zagospodarowania kolejnych faz realizacji
  - Zaproszenie do współpracy i transakcje sprzedaży działek z kolejnymi deweloperami
  - Zawarcie umowy sprzedaży strefy handlu i usług
  - Kontrola ryzyk związanych z realizacją inwestycji
  - Zapewnienie płynności finansowej
  - Sprzedaż działek, domów i mieszkań w tempie pozwalającym osiągnięciu progu rentowności inwestycji
  - Uchwalenie Planu Miejscowego zgłoszonych 18 ha a następnie dla terenów objętych stadium uwarunkowań i kierunków rozwoju

Czynniki zewnętrzne, na które Spółka nie ma wpływu, ale może przedsięwziąć działania przystosowawcze stanowią warunki makroekonomiczne, rozwój rynku mieszkaniowego aglomeracji obejmującej zasięgiem projekt Siewierz Jeziorna, polityka banków i skłonność do udzielania kredytów

odbiorcom detalicznym oraz przedsiębiorstwom, skłonność otoczenia i kontrahentów do ponoszenia ryzyka a także zmiany przepisów prawnych.

### 3.7. Czynniki ryzyka

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. W związku z tym, wskazane poniżej czynniki ryzyka dotyczące poszczególnych inwestycji dotyczą także Spółki ALTA.

#### *Ryzyko kontynuowania działalności*

Sprawozdanie finansowe za 2016r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania za 2016r. ryzyko kontynuacji działalności i płynności zostało ograniczone, poprzez przeprowadzone w okresie 2015r i 2016r. działania restrukturyzacyjne w zakresie struktury finansowania jak też organizacyjnej poszczególnych inwestycji.

Dla Spółki Chmielowskie, dzięki zawartym umowom sprzedaży przedwstępnych i opcjom sprzedaży, znany jest strumień środków pieniężnych w perspektywie kilku lat.

#### *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** 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.

Zidentyfikowane w poprzednich okresach ryzyko płynności ALTA S.A. i jej Inwestycji zostało ograniczone 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.  
Spółka Chmielowskie zawarła umowy sprzedaży działek budowlanych wraz z opcją sprzedaży. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań do wybudowania w opcji kupna wynosi 22 000 m kw. Szacunkowa wartość umowy przyrzeczonej i opcji kupna wynosi około 17 mln zł.
- Inwestycja Chmielowskie w miarę rozwoju realizacji projektu Siewierz Jeziorna zwiększa poziom przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki w znaczącym stopniu został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość nie jest obciążona hipoteką).
- Transakcje sprzedaży kolejnych nieruchomości TUP Property wspierają płynność Spółki, a także umożliwiają spłatę zadłużenia kredytowego.
- Zadłużenie kredytowe Spółek TUP Property i CP Tychy mierzone wskaźnikiem LTV kształtuje się na poziomie około 43%.

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

*Ryzyko wyceny aktywów Spółki Chmielowskie*

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 (74,87ha wycena na kwotę 50 062 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 (wartość wyceny 85 060 tys. zł, obszar– 40,28 ha)

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

Spółka wystąpiła także do władz miejskich o rozszerzenie planu miejscowego o kolejne 18,6 ha 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*

Główne aktywa Spółki stanowią nieruchomości inwestycje. Obszary ryzyka związane z wycenę nieruchomości obejmują: kształtowanie się kursu euro (nieruchomości objęte są kredytem walutowym a część umów najmu wyrażona jest w euro, co stanowi element naturalnego zabezpieczenia przed ryzykiem), utrzymanie odpowiedniego poziomu najmu, określenie wartości godziwej przez rzeczoznawcę, a także płynność aktywa.

Ryzyko wyceny jest minimalizowane poprzez rzetelne i konsekwentnie stosowane metody wyceny, zawieranie długoterminowych umów najmu (które w przypadku rezygnacji najemcy zabezpieczają Spółkę a także dają możliwość znalezienia kolejnego najemcy), zachowanie odpowiedniej do rodzaju nieruchomości pozycji konkurencyjnej na rynku.

Wycena aktywów Spółki TUP Property ma wpływ na wycenę Spółki TUP Property w księgach rachunkowych ALTA S.A. a także ma znaczenie w utrzymaniu odpowiedniej relacji z Bankiem – kredytodawcą.

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

Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji			
na dzień 31.12.2016r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	powyżej 5 lat
<b>ALTA S.A.</b>			
Kredyty i pożyczki	3 341		
Zobowiązania handlowe i pozost.	786		
<b>TUP Property S.A.</b>			
Kredyty i pożyczki	11 622		
Zobowiązania handlowe i pozost.	4 754		
<b>Chmielowskie Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki		14 254	
Zobowiązania handlowe i pozost.	6 152		
<b>CP Tychy Sp. z o.o.</b>			
Kredyty i pożyczki			33 385
Zobowiązania handlowe i pozost.	1 618	275	

Na dzień bilansowy wysokość zobowiązań warunkowych z tytułu gwarancji i poręczeń udzielonych przez ALTA S.A. wynosi 14 387 tys. zł ( wobec 20 603 tys zł na 31.12.2015r.)

Obniżenie pozycji gwarancji i poręczeń wynika ze spłaty w 2015r. znaczącej części kwoty kredytu w Banku Zachodnim WBK (spłata w kwocie 3,5 mln eur) i tym samym obniżeniu uległy zabezpieczenia Banku, proporcjonalnie do kwoty kredytu pozostałego do spłaty.

Podstawowe parametry dotyczące ww. rodzajów ryzyka (dane tys. zł, 2016r.)

<b>TUP Property S.A.</b>	tys. zł
- portfel nieruchomości - wartość godziwa	42 148
- kredyt	11 621
- kapitał własny	60 107
<b>CP Tychy Sp. z o.o. (daw. Jeziorna Sp. z o.o.)</b>	
- nieruchomość - wartość godziwa	59 101
- kredyt	33 385
- kapitał własny	24 859
<b>Chmielowskie Sp. z o.o.</b>	
- wartość nieruchomości - wartość godziwa*	135 680
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 097
<b>ALTA S.A.</b>	
- wartość udziałów i akcji	175 922
- kapitał własny	190 416
- udzielone poręczenia i gwarancje	14 387

\* Wycena rzeczoznawcy

#### 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 narażona bezpośrednio na ryzyko stopy procentowej. Jednym z elementów działalności Inwestycyjnej Spółki było udzielenie pożyczek poszczególnym Spółkom - Inwestycjom. Pozycją narażoną na ryzyko stopy procentowej są planowane przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek.

Spółka w bieżącym okresie sprawozdawczym jak też okresach ubiegłych nie zawierała kontraktów zabezpieczających odsetkowe przepływy pieniężne.

Analiza wrażliwości na ruch stopy procentowej	31.12.2016	31.12.2015
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	16 679	14 053
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	1,66%	1,65%
Analiza wrażliwości dla wzrostu/spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	167	119

##### → Ryzyko walutowe

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN. Inwestycje Spółki - TUP Property S.A. i CP Tychy Sp. z o.o. narażone są na ryzyko walutowe, zmiany kursu euro. Część umów najmu nieruchomości ww Spółek zawarta została w euro, jako naturalne zabezpieczenie przed wahaniem kursu. Kredyty Spółek z przeznaczeniem na refinansowanie zakupu portfela nieruchomości komercyjnych zostały zaciągnięte w euro.

Analiza wrażliwości na ryzyko zmiany kursu euro	31.12.2016	31.12.2015
Roczne należności handlowe TUP Property i CP Tychy w walucie (tys. zł)	1 244	1 453
EURO	4,424	4,2615
Osłabienie kursu PLN o 10%	3,9816	3,8354
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. zł)	124	145
Umocnienie kursu PLN o 10%	4,8664	4,6877
Wpływ na należności Spółek w walucie euro (tys. zł)	124	145

#### → Ryzyko kredytowe

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

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

Ryzyko kredytowe ograniczane jest zawieraniem umów, których konstrukcja zabezpiecza Spółkę w przypadku umów z kontrahentami zewnętrznymi. W przypadku transakcji zawieranych z Inwestycjami wystąpienie ryzyka kredytowej jest znaczące. Zarządzanie tym ryzykiem polega na monitorowaniu sytuacji finansowej Spółek - Inwestycji.

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

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

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

### 3.9. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym

Pozycje pozabilansowe Spółki obejmują głównie poręczenia i gwarancje udzielone z tytułu zaciągniętych w latach poprzednich umów kredytowych Spółki TUP Property Szczegółowe zestawienie zostało zaprezentowane w punkcie 2.4. niniejszego sprawozdania oraz w nocie objaśniającej nr 18.1. do sprawozdania finansowego Spółki.

### 3.10. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka

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

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

## IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór

W okresie 2016r. nie miała miejsca nowa emisja akcji Spółki. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 15 212 345 zł i dzieli się na 15 212 345 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

Struktura akcji jest następująca:

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

Liczba głosów z akcji: 21 642 613

### 4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie

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

Obecna, trzyletnia kadencja Zarządu trwa do zakończenia Walnego Zgromadzenia w 2017r. zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2016r.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu zaprezentowano w nocie objaśniającej nr 22.1. do sprawozdania finansowego za 2016r.

W okresie 2016r. Rada Nadzorcza Spółki pracowała w składzie:

Andrzej Karczykowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Michał Dorszewski – sekretarz Rady Nadzorczej

Lesław Moritz – Członek Rady Nadzorczej

Adam Parzydeł - Członek Rady Nadzorczej

Władysław Sobański – Członek Rady Nadzorczej do dn 23.06.2016r.

Michał Błach – Członek Rady Nadzorczej od dn. 23.06.2016r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie ALTA S.A. w dniu 23 czerwca 2016r. podjęło uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej Spółki na nową kadencję.

Do Rady Nadzorczej Spółki zostali wybrani:

Pan Michał Błach

Pan Michał Dorszewski

Pan Andrzej Karczykowski

Pan Lesław Moritz

Pan Adam Parzydeł

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

Funkcję i obowiązki Komitetu Audytu pełnią wszyscy członkowie Rady.

Wynagrodzenie osób nadzorujących zostało zaprezentowane w nocie objaśniającej nr 22.2 do sprawozdania finansowego za 2016r.



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

#### 4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących

Dane na dzień przekazania sprawozdania Zarządu za 2016r. oraz zmiany w strukturze posiadania

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	61 014	-
Lesław Moritz Członek Rady Nadzorczej	0	792 888- sprzedaż
Michał Dorszewski Członek Rady Nadzorczej	8 056	-
Andrzej Karczykowski Przewodniczący Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800	-

#### 4.3. Znaczący Akcjonariusze

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym - Hlamata Holdings Limited	7 834 438	14 109 638	51,50%	65,19%
w tym:				
Hlamata Holdings Ltd.(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	7 769 708	14 044 908	51,08%	64,89%
Robert i Małgorzata Moritz	64 730	64 730	0,43%	0,30%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
<b>Razem:</b>	<b>10 650 412</b>	<b>16 925 612</b>	<b>70,01%</b>	<b>78,21%</b>

Zarząd ALTA S.A. otrzymał następujące zawiadomienia o transakcjach na akcjach Spółki dokonanych przez osoby obowiązane:

→ zawiadomienie z dnia 31.01.2017r. na podstawie art. 69 i nast. Ustawy o ofercie publicznej od Spółki Hlamata Holding Limited w sprawie nabycia w drodze sprzedaży zawartych w trybie transakcji pakietowych pozasesyjnych na GPW przeprowadzonych w dniu 30 stycznia 2017r. 1 238 621 akcji Spółki o wartości nominalnej 1 zł stanowiących 8,14% udziału w kapitale zakładowym ALTA uprawniających do oddania 1 238 621 głosów na WZA ALTA S.A. co stanowi 5 72% ogólnej liczby głosów.

Przed transakcją Hlamata Holdings Limited posiadała 6 351 087 akcji ALTA S.A. stanowiących 42,93% udziału w kapitale zakładowym uprawniających do 12 806 287 głosów na WZA ALTA S.A., co stanowi 59,17% ogólnej liczby głosów (w tym 1 568 800 akcji uprzywilejowanych w głosach 5:1, stanowiących 10,31% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do oddania 7 844 000 stanowiących 36,24% głosów na WZA ALTA S.A. oraz 4 962 287 akcji zwykłych stanowiących 32,62% udziału w kapitale zakładowym ALTA S.A. i uprawniających do oddania 4 962 287 głosów na WZA ALTA S.A. co stanowi 22,93% ogólnej liczby głosów).

Po transakcji Hlamata Holdings Limited posiada 7 769 708 akcji ALTA S.A. stanowiących 51,08% udziału w kapitale zakładowym ALTA S.A. i uprawniających do 14 044 908 głosów na WZA ALTA S.A. stanowiących 64,89% ogólnej liczby głosów).

- Pan Lesław Moritz poinformował, że zbył w drodze sprzedaży w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej na GPW w dniu 30 stycznia 2017r. 792 888 akcji ALTA S.A. stanowiących 5,21% udziału w kapitale zakładowym ALTA S.A., uprawniających do 792 888 głosów na WZA ALTA S.A. stanowiących 3,66% ogólnej liczby głosów na WZA S.A.

- Pani Elżbieta Moritz poinformowała, że zbyła w drodze sprzedaży w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej na GPW w dniu 30 stycznia 2017r. 445 733 akcji stanowiących 2,93% udziału w kapitale zakładowym ALTA S.A i uprawniających do 445 733 głosów na WZA ALTA S.A. stanowiących 2,06% ogólnej liczby głosów na WZA ALTA S.A.

Po transakcji Pan Lesław Moritz i Pani Elżbieta Moritz nie posiadają akcji ALTA S.A.

Jednocześnie podmiot Hlamata Holdings Limited jest podmiotem zależnym od Pani Elżbiety Moritz a Pan Lesław Moritz jest mężem Pani Elżbiety Moritz.

→ powiadomienie o transakcji o którym mowa w art. 19 ust 1 rozporządzenia MAR od Pani Elżbiety Moritz i Lesława Moritz o dokonaniu ww transakcji na akcjach Spółki (zbycie do Spółki Hlamata Holdings Ltd) po cenie 3,12 zł za jedną akcję.

→ powiadomienie o dokonaniu transakcji o którym mowa w art. 19 ust 1. Rozporządzenia MAR od Hlamata Holdings Limited o ww transakcji na akcjach Spółki (nabycie) po cenie 3,12 zł za jedną akcję.

→ Zawiadomienie na podstawie art. 69 i nast. Ustawy o ofercie z dnia 2.07.2017r. w nawiązaniu do zawiadomienia z dn 31.01.2017r.

Na podstawie art. 69 i następnych ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie w nawiązaniu do zawiadomienia z dnia 31 stycznia 2017 r. wysłanego przez Hlamata Holdings Limited oraz Elżbietę i Lesława Moritz w związku z tym, że na podstawie art. 87 ust. 4 Ustawy o ofercie zachodzi domniemanie istnienia porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie, obejmującego: Lesława Moritz i Elżbietę Moritz z uwzględnieniem Hlamata Holdings Limited – Limassol, Cypr – jako podmiotu zależnego a także Małgorzatę Moritz i Roberta Jacka Moritz, zgodnie z uzyskanymi informacjami, Spółka otrzymała następujące informacje:

Przed transakcjami Lesława Moritz, Elżbiety Moritz i Hlamata Holdings Limited opisanymi w powołanym wyżej zawiadomieniu z dnia 31 stycznia 2017 r. akcjonariusze: Lesław Moritz i Elżbieta Moritz w tym Hlamata Holdings Limited jako podmiot zależny, Małgorzata Moritz i Robert Jacek Moritz dysponowali w sumie 7 834 438 akcjami ALTA S.A. z prawem do wykonywania w sumie 14 109 638 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co odpowiadało 65,19% ogólnej liczby głosów i stanowiło 51,5% kapitału zakładowego. Przed powyższymi transakcjami Małgorzata Moritz posiadała 3 716 akcji ALTA S.A. o wartości nominalnej 1 zł każda stanowiących 0,02% udziału w kapitale zakładowym Emitenta uprawniających do oddania 3 716 głosów na Walnym Zgromadzeniu ALTA S.A. co stanowi 0,02% ogólnej liczby głosów, zaś Robert Jacek Moritz posiadał 61 014 akcji Emitenta o wartości nominalnej 1 zł każda stanowiących 0,4% udziału w kapitale zakładowym ALTA S.A. uprawniających do oddania 61 014 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 0,28% ogólnej liczby głosów.

Po transakcjach Lesława Moritz, Elżbiety Moritz i Hlamata Holdings Limited opisanych w powołanym wyżej zawiadomieniu z dnia 31 stycznia 2017 r., akcjonariusze: Hlamata Holdings Limited podmiot zależny Elżbiety Moritz, Małgorzata Moritz i Robert Jacek Moritz dysponują w sumie 7 834 438 akcjami ALTA S.A. z prawem do wykonywania w sumie 14 109 638 głosów na walnym zgromadzeniu ALTA S.A., co odpowiada 65,19% ogólnej liczby głosów i stanowi 51,5% kapitału zakładowego. Po powyższych transakcjach Małgorzata Moritz posiada 3 716 akcji ALTA S.A. o wartości nominalnej 1 zł każda stanowiących 0,02% udziału w kapitale zakładowym Emitenta uprawniających do oddania 3 716 głosów na Walnym Zgromadzeniu ALTA S.A. co stanowi 0,02% ogólnej liczby głosów, zaś Robert Jacek Moritz posiada 61 014 akcji Emitenta o wartości nominalnej 1 zł każda stanowiących 0,4% udziału w kapitale zakładowym ALTA S.A. uprawniających do oddania 61 014 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta co stanowi 0,28% ogólnej liczby głosów.

Lesław Moritz i Elżbieta Moritz oraz Hlamata Holdings Limited podmiot zależny Elżbiety Moritz oraz, zgodnie z uzyskanymi informacjami, także Małgorzata Moritz i Robert Jacek Moritz:

a) nie posiadają \_innych niż Hlamata Holdings Limited zależna od Elżbiety Moritz podmiotów zależnych, posiadających akcje ALTA S.A.,

b) nie występują też osoby, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. c Ustawy o ofercie, ani

c) nie posiadają instrumentów finansowych, które:

- po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji, z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez Emitenta, lub

- odnoszą się do akcji ALTA S.A. w sposób pośredni lub bezpośredni i mają skutki ekonomiczne podobne do skutków instrumentów finansowych określonych w tirecie poprzedzającym, niezależnie od tego, czy instrumenty te są wykonywane przez rozliczenie pieniężne, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o ofercie, z zastrzeżeniem tego, że Robert Jacek Moritz objął i posiada 300.000 warrantów subskrypcyjnych serii B uprawniających do objęcia 300.000 akcji zwykłych serii H ALTA S.A., które w razie ich objęcia uprawniałyby do 300.000 głosów na walnym zgromadzeniu ALTA S.A.. Uprawnienie do objęcia powyższych akcji serii H nie może zostać wykonane wcześniej niż w terminie 36 miesięcy od dnia złożenia Emitentowi oświadczenia o przyjęciu przez Roberta Jacka Moritza oferty objęcia, tj. od dnia 15 stycznia 2016 r., i nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 roku. Objęcie 300.000 akcji serii H w zamian za warranty subskrypcyjne serii B spowodowałoby przy założeniu braku innych zmian dotyczących akcji i kapitału zakładowego ALTA S.A., że Hlamata Holdings Limited \_podmiot zależny Elżbiety Moritz a także Małgorzata Moritz i Robert Jacek Moritz posiadaliby w sumie 14 409 638 głosów na walnym zgromadzeniu ALTA S.A. stanowiących 65,67% głosów na walnym zgromadzeniu ALTA S.A. zaś Robert Jacek Moritz posiadałby 361 014 akcji ALTA S.A. o wartości nominalnej 1 zł każda stanowiących 2,33% udziału w kapitale zakładowym ALTA S.A. uprawniających do oddania 361 014 głosów na Walnym Zgromadzeniu ALTA S.A., co stanowiłoby 1,66% ogólnej liczby głosów.

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

#### **4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

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

Spółka do dnia publikacji raportu za 2016r. ani do dnia przekazania raportu nie emitowała akcji pracowniczych. Nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

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

W dniu 18 czerwca 2015r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło uchwały:

- w sprawie przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy

Program obejmuje 3 lata (jest to program tzw. pracowniczy), emisję 300 000 warrantów subskrypcyjnych w trzech seriach, każdy warrant uprawnia do objęcia jednej akcji Spółki nowej serii w jej wartości nominalnej 1 zł.

W czasie trwania programu Spółka wyemituje 300 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

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

W związku z realizacją programu, kapitał zakładowy Spółki zostanie podwyższony o kwotę 300 000 złotych poprzez emisję nie więcej niż 300 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 zł.

W celu przyznania praw do objęcia Akcji Prezesowi Zarządu, Spółka wyemituje w 2015r. nie więcej niż 300.000 warrantów subskrypcyjnych serii B uprawniających do objęcia Akcji.

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."

Zgodnie z regulaminem programu motywacyjnego pracowniczego i zarządu:

- Zawarto umowy uczestnictwa z osobami uprawnionymi do udziału w Programach Motywacyjnych.
- Osoby uprawnione przyjęły oferty objęcia warrantów I transzy, oraz objęły warranty I transzy. (100 000 warrantów pracowniczych).
- Prezes Zarządu przyjął ofertę i objął 300 000 warrantów.
- Papiery wartościowe zostały zarejestrowane w depozycje.

Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie II transzy warrantów, a na dzień przekazania niniejszego sprawozdania osoby uprawnione zawarły umowy uczestnictwa dotyczące II transzy (tj. uczestnictwa i po stwierdzeniu przez Radę Nadzorczą przesłanek do realizacji , praw II transzy i objęcia 100 000 warrantów).

#### 4.5. Podmiot do badania sprawozdań finansowych

Badanie sprawozdania finansowego ALTA S.A. za 2016r. zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp. k (dawniej ECA Seredyński i Wspólnicy Spółka z o. o. Sp. k.), zgodnie z umową zawartą w dniu 08.07.2016r. Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do nadania sprawozdań finansowych zawarto w nocie objaśniającej nr 23.1 do sprawozdania finansowego ALTA S.A. „wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych”.

### V Ład korporacyjny

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka : Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 w wersji obowiązującej od 01.01.2016r.. Zbiór zasad jest publicznie dostępny pod adresem internetowym: [https://www.gpw.pl/dobre\\_praktyki\\_spolek\\_regulacje](https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje) (adres aktualny na dzień przekazania raportu).

Spółka opera się o zasady przewidziane prawem krajowym.

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

#### I Polityka informacyjna i komunikacja z Inwestorami

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

W zakresie zasad szczegółowych Spółka wyjaśnia jak niżej :

Do punktu I.Z.1.3. – Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej (...)

- schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu sporządzony zgodnie z zasadą II. Z. 1

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

*Praca Prezesa Zarządu podlega ocenie Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia.*

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

Do punktu I.Z.1.10 - Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej (...)

- prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji – opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji

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

Do punktu I.Z.1.10 - Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej (...)

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

*Stanowisko Spółki – liczba osób zatrudnionych w Spółce wynosi na dzień 31.12.2016r. 5 etatów. Z uwagi na charakter działalności i sposób zarządzania Spółką większość zadań podlega outsourcingowi, a Spółka nie ma wpływu na strukturę zatrudnienia u poszczególnych kontrahentów. Brak polityki różnorodności w Spółce wynika także z naturalnego zróżnicowania w poszczególnych latach i zatrudniania na stanowiskach managerskich osób w różnym wieku, bez względu na płeć, z uwzględnieniem doświadczenia i wykształcenia. Takie podejście do tworzenia zespołu managerskiego bez formalnie spisanej polityki różnorodności we właściwy sposób zabezpieczało Spółkę i dawało możliwość zatrudniania osób o wysokich kwalifikacjach, o właściwych predyspozycjach na właściwe stanowiska.*

*Jednocześnie powyższe odbywało się bez dyskryminacji poszczególnych ww. grup.*

*Zarząd Spółki rozważa możliwość spisania polityki różnorodności w okresie do publikacji wyników za I półrocze 2017r. i wówczas przekaze te informacje stosownym raportem zamieszczając politykę na stronie internetowej Spółki.*

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

## **II Zarząd i Rada Nadzorcza**

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

W zakresie zasad szczegółowych Spółka wyjaśnia jak niżej:

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

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

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

*Stanowisko Spółki: Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do złożenia oświadczenia o spełnianiu kryteriów niezależności. Zgodnie z oświadczeniami jakie posiada Spółka, dwóch członków rady spełnia ww kryteria niezależności.*

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

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

*W związku z tym Rada Nadzorcza wdroży procedurę oceny a jej wyniki zostaną uwzględnione w sprawozdaniu rady nadzorczej z działalności w 2016r.*

*Pozostałe zasady szczegółowe są przestrzegane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.*



### III Systemy i funkcje wewnętrzne

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

#### *Stanowisko*

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

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

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

*Stanowisko Spółki do punktu III.Z.5 - Rada Nadzorcza pełniąca w całym składzie funkcję komitetu audytu, sprawuje bezpośrednią kontrolę i monitoruje skuteczność dokonywanej kontroli wewnętrznej, zarządzanie ryzykiem, zgodność działalności z prawem.*

*Stanowisko Spółki do punktu III.Z.6 – Rada Nadzorcza począwszy od 30 czerwca br. będzie corocznie dokonywała oceny, czy istnieje potrzeba dokonania wydzielenia organizacyjnie jednostki sprawującej funkcję audytu wewnętrznego.*

### IV Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

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

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

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

#### *Stanowisko Spółki:*

*Walne Zgromadzenie w paragrafie drugim uchwały nr 6 z dnia 6 maja 2008 r. postanowiło, że do czasu podjęcia odmiennej decyzji Walne Zgromadzenie Spółki nie będą transmitowane z wykorzystaniem sieci Internet a przebieg obrad nie będzie rejestrowany ani upubliczniany na stronie internetowej Spółki.*

*Spółka przedstawi najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu projekt uchwały, która ujmuje wykorzystanie ww środków komunikacji umożliwiających udział Akcjonariuszy (pasywny i aktywny) w obradach Walnego Zgromadzenia.*

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

## **V Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi**

Stanowisko Spółki odnośnie rekomendacji i zasad szczegółowych:

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

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

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

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

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

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

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

## **V Wynagrodzenia**

Wyjaśnienie Spółki do poszczególnych punktów i rekomendacji działu V Wynagrodzenia:

*Stanowisko Spółki – wynagrodzenie Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie.*

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

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

*Spółka rozważa możliwość określenia i wyodrębnienia polityki wynagrodzeń.*

Do zasady szczegółowej VI.Z.3 – wynagrodzenie członków rady nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników spółki.

*Stanowisko: Zarząd Spółki przedstawi najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu projekt uchwały, która będzie uwzględniała powyższe, zwłaszcza w zakresie uniezależnienia wynagrodzenia od wyników spółki.*

*Na dzień przekazania raportu premia rady nadzorczej uzależniona jest od wyników spółki.*

Raport na temat polityki wynagrodzeń:

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Wynagrodzenie Prezesa Zarządu zaprezentowano w nocie objaśniającej do sprawozdania finansowego w punkcie 22 Wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących. Wynagrodzenie Zarządu określone jest w umowie o pracę i składa się z wynagrodzenia podstawowego oraz premii w wysokości 5% zysku brutto Spółki, przyjętego przez Walne Zgromadzenie Spółki. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Prezesa Zarządu – obowiązują zasady kodeksu pracy. W przypadku rozwiązania Umowy przez Spółkę w trakcie trwania kadencji, Prezesowi Zarządu Spółki przysługuje odprawa w wysokości 6-miesięcznego wynagrodzenia. Podstawę do obliczenia wysokości odprawy stanowi średnie miesięczne wynagrodzenie Prezesa Zarządu obejmujące średnie wynagrodzenie zasadnicze Prezesa Zarządu, 1/12 część ww premii, przyznane lub wypłacone Prezesowi Zarządu w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym złożono Prezesowi Zarządu oświadczenie o rozwiązaniu umowy o pracę za wypowiedzeniem. W przypadku zakończenia kadencji Zarządu ww. odprawa opisana nie przysługuje.

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

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

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

Nie występują pozafinansowe składniki wynagrodzeń zarządu i kluczowych managerów spółki.

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

.....

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

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

Zarządzanie ryzykiem i kontrola wewnętrzna spółki są procesem ciągłym, podejmowania decyzji i działań zarówno na poziomie operacyjnego zarządzania spółką jak i strategicznych decyzji związanych z długoterminowym funkcjonowaniem firmy.

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

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

**Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.**

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

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

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

Posiadacze Akcji:

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

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

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

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

W spółce nie występują ograniczenia do wykonywania prawa głosu.

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

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

**Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta**

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

Statut Spółki może podlegać zmianom na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Ustalenie tekstu jednolitego Statutu po zmianach powierza się Radzie Nadzorczej.

**Sposób działania Walnego Zgromadzenia**

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

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

Informacje dotyczące:

- składy osobowego zarządu i rady nadzorczej przedstawiono w dziale IV pkt 4.1. niniejszego sprawozdania.

Działania organów zarządzających i nadzorujących Spółką regulowane są przepisami ksh oraz statutem spółki i regulaminem rady nadzorczej. Wszystkie powyższe wynikają wprost z przepisów prawnych.

Zarząd Spółki powołuje Rada Nadzorcza na podstawie postanowień Statutu.

Do uprawnień Rady należy także ustalenie szczegółowych zapisów dotyczących zatrudnienia Zarządu.

Uprawnienia w zakresie decyzji dotyczącej emisji lub wykupu akcji reguluje Statut i KSH.

Udzielane jest w formie uchwał Walnego Zgromadzenia, których wykonanie powierzane jest Zarządowi.

Rada Nadzorcza Spółki liczy 5 członków, struktura i działalność Spółki nie są rozbudowane, w związku z tym wszyscy członkowie rady pełnią funkcję komitetu audytu i wynagrodzeń.

W przypadkach szczególnych, Rada Nadzorcza deleguje poszczególnych członków do realizacji wyznaczonych zadań.

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

Warszawa, 26.04.2017r.

## **VI Oświadczenia zarządu**

### *Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych*

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

### *Oświadczenie dotyczące podmiotu uprawnionego do badań finansowych*

Prezes Zarządu ALTA S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, został wybrany zgodnie przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Robert Jacek Moritz  
Prezes Zarządu

Warszawa, 26.04.2017r.