



ALTA S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2013r.**



MARZEC 2014R.

Szanowni Akcjonariusze,

W czerwcu 2013 roku Walne Zgromadzenie przyjęło nową strategię Grupy ALTA S.A. , zgodnie z którą celem ALTA S.A. jest prowadzenie najbardziej potencjalnie zyskowej inwestycji zrównoważonego miasta Siewierz Jeziorna.

W roku 2008, świat osiągnął niewidzialny, ale doniosły etap: po raz pierwszy w historii, ponad połowa jego populacji, 3,3 miliarda ludzi mieszkała w miastach. Oczekuje się, że ta liczba zwiększy się do prawie 5 mld w 2030 roku. Wielu nowych mieszkańców miast będzie biedna. Ich przyszłość, przyszłość miast w krajach rozwijających się, przyszłość samej ludzkości, wszystko zależy w dużym stopniu od decyzji podejmowanych obecnie w przygotowaniu do tego wzrostu.

(źródło: raport UNFPA <https://www.unfpa.org/swp/2007/english/introduction.html>)

To miasta stały się podstawą gospodarki, a ich efektywność ekonomiczna czy ograniczenie ich negatywnego wpływu na środowisko naturalne i zdrowie człowieka jest jednym z podstawowych, światowych wyzwań. Dlatego międzynarodowe organizacje polityczne i największe światowe potęgi biznesowe zadają sobie pytanie: jak budować zrównoważone miasta.

Dotychczas inwestycje w zrównoważone miasta podjęły firmy takie jak The Walt Disney Company ze swoim projektem Celebration, GE finansując Masdar czy brytyjski książę Karol budując Poundbury. Poznaliśmy ich doświadczenia, współpracowaliśmy z twórcami sukcesu Celebration czy Poundbury, aby stworzyć pierwsze zrównoważone miasto w tej części Europy - Siewierz Jeziorną.

Po ponad 15 latach od rozpoczęcia budowy projekt Poundbury dał podwaliny pod ponad 1500 nowych miejsc pracy. Lokalna siła nabywcza wzrosła o 130 milionów funtów, a o 331 milionów funtów wzrosło zapotrzebowanie na lokalne produkty i usługi. Analitycy przyznają, że powstanie Poundbury sprzyja także konkurencyjności regionu Dorset. Jeszcze bardziej spektakularne są wyniki projektu Celebration. Całkowity koszt zakończonej już inwestycji firmy Disney szacowany jest na 2,5 mld USD, podczas gdy łączna wartość projektu po jego wybudowaniu to 4 mld USD.

Zakres, wieloaspektowość i potencjał projektu Siewierz Jeziorna wymagają pełnego zaangażowania Grupy ALTA S.A. Pod koniec 2013 roku w celu utrzymania kontroli nad projektem oraz uzyskania oczekiwanego zysku, Zarząd podjął decyzję o samodzielnej budowie i sprzedaży produktów na terenie Siewierza Jeziornej do 2016 roku.

31 maja 2014r. rozpoczynamy sprzedaż domów i mieszkań w pierwszych kwartałach Siewierza Jeziornej. Za rok od dzisiaj Zarząd ALTA S.A. będzie informował już nie tylko o pracach nad projektem, ale o wynikach sprzedaży.

Warto podkreślić zaangażowanie lokalnego samorządu Miasta i Gminy Siewierz, który inwestuje wraz z nami, wypełniając zobowiązania zgodnie z podpisaną w 2010 roku umową inwestycyjną.

Uważam, że ALTA dążąc do zaspokojenia jednej z podstawowych potrzeb konsumentów, czyli dobrego mieszkania, stanowi atrakcyjną inwestycję dla naszych akcjonariuszy.

Ostrożność i konsekwencja w wycenie aktywów, a z drugiej strony podejmowanie nieprzeciętnych wyzwań jest fundamentem moich działań.

Sądzę, że czeka nas dobry rok.

z szacunkiem,

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Spis treści

I Podstawowe informacje o Spółce	4
1.1. Spółka ALTA.....	4
1.2. Jednostki zależne od ALTA oraz podmioty stowarzyszone	4
1.3. Zmiany w strukturze organizacji Grupy Kapitałowej	5
1.4. Inwestycje krajowe i zagraniczne.....	5
II Informacje o działalności prowadzonej w 2013r.....	5
2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania	5
2.2. Rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy.....	10
2.3. Kredyty i pożyczki.....	11
2.4. Gwarancje i poręczenia.....	12
2.5. Emisja papierów wartościowych i wypłata dywidendy i nabycie akcji własnych	13
2.6. Pozostałe istotne wydarzenia	13
III Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa Spółki oraz osiągnięty wynik finansowy.....	18
3.1. Wynik finansowy Spółki	18
3.2. Sytuacja majątkowa	19
3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki	19
3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	21
3.5. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej.....	21
3.6. Czynniki ryzyka	22
3.7. Inne zdarzenia istotnie wpływające na działalność spółki jakie nastąpiły po dniu bilansowym 24	
3.8. Istotne pozycje pozabilansowe w ujęciu podmiotowym przedmiotowym i wartościowym .	24
3.9. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka.....	24
IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór	24
4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie	24
4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących.....	25
4.3. Znaczący Akcjonariusze.....	25
4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	26
V Ład korporacyjny	27
VI Oświadczenia zarządu	30

I Podstawowe informacje o Spółce

1.1. Spółka ALTA

ALTA Spółka Akcyjna jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ALTA.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. od 20 stycznia 1999r. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

Spółka nie posiada oddziałów, prowadzi działalność na terenie Polski. Spółka wpisana jest do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000149976

Głównym przedmiotem działania Spółki zgodnie z PKD jest działalność holdingów.

1.2. Jednostki zależne od ALTA oraz podmioty stowarzyszone

Grupę Kapitałową ALTA stanowi 7 podmiotów zależnych oraz 3 podmioty stowarzyszone, w tym: ALTA posiada 5 podmiotów bezpośrednio zależnych, dwa pośrednio zależne oraz trzy podmioty mające status spółek stowarzyszonych. Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, natomiast podmioty stowarzyszone metodą praw własności.

Podmioty Grupy Kapitałowej ALTA pełnią rolę spółek celowych przeznaczonych do realizacji poszczególnych projektów.

Na dzień 31 grudnia 2013r. oraz do dnia przekazania raportu za rok 2013 Struktura Grupy Kapitałowej jest następująca:

Podmioty zależne					
<i>Nazwa i forma prawna</i>	<i>Siedziba</i>	<i>Kapitał zakładowy zł</i>	<i>Zakres działalności</i>	<i>Podmiot dominujący</i>	<i>Udział % w kapitale zakładowym</i>
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	57 110 000	Spółka jest właścicielem nieruchomości na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta.	ALTA S.A.	96%
				TUP Property S.A.	4%
TUP Property S.A.	Warszawa	26 145 333	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	Poznań	1 800 000	Spółka celowa, w okresie 2013r. właściciel nieruchomości przeznaczonej na budowę centrum handlowego.	TUP Property S.A.	100%
Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. w likwidacji	Bydgoszcz	350 000	Spółka celowa powołana z miastem Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego, budowy wielofunkcyjnego obiektu rozrywkowo-handlowego.	TUP Property S.A.	50%
Forest Hill Sp. z o.o.	Warszawa	2 000 000	Spółka celowa, obecnie pełni funkcję dewelopera projektu Siewierz-Jeziorna	ALTA S.A.	100%
Roda Sp. z o.o. w likwidacji	Środa Wlkp.	1 068 000	Spółka wraz z TUP Property realizowała projekt rewitalizacji obiektu fabryki, zmieniając jej przeznaczenie na mieszkaniowe.	ALTA S.A.	100%
Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o.	Nieporęt	1 000 000	Spółka celowa, usługi portowe, eventy, regaty, usługi turystyczno-rekreacyjne. Zarządzanie budową Siewierz-	ALTA S.A.	100%

		Jeziorna.	
Podmioty stowarzyszone			
<i>Nazwa</i>	<i>Profil działalności</i>	<i>% udziału w głosach na WZ</i>	
Duncon Bikes Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Spółka zajmowała się działalnością w branży rowerowej	46,53%	
X-press Couriers Sp. z o.o.	Branża usług kurierskich	21,96%	
Powszechna Agencja Informacyjna S.A.	Branża usług internetowych	15,66%	

1.3. Zmiany w strukturze organizacji Grupy Kapitałowej

Zmiany jakie zaszły w strukturze organizacyjnej obejmowały:

Zmianę w kapitale zakładowym podmiotu zależnego:

- W dniu 27 września 2013r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Spółki Forest Hill z kwoty 12 457 tys. zł do kwoty 2 000 tys. zł poprzez zmniejszenie ilości udziałów w wyniku umorzenia na podstawie art. 199 § 1 KSH w związku z § 15 Umowy Spółki Forest Hill

Zmianę nazwy podmiotu dominującego

- W dniu 15 października 2013r. Zarząd ALTA S.A. (dawniej TUP S.A.) otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 10 października 2013r. o rejestracji zmian w Statucie Spółki w zakresie zmiany firmy z dawnej TUP S.A. na obecną ALTA S.A. Zmiana nazwy nastąpiła na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie zmiany Statutu Spółki. Zgodnie z Art. 1 Statutu po zmianie, firma Spółki brzmi: ALTA Spółka Akcyjna. Spółka może używać nazwy skróconej ALTA S.A.

1.4. Inwestycje krajowe i zagraniczne

Spółka w 2013r. nie inwestowała w krajowe i zagraniczne papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne czy też nieruchomości.

Nie miały także miejsca inwestycje dokonywane poza grupę jednostek powiązanych.

Zgodnie z przyjętą strategią i charakterem prowadzonej działalności inwestycjami Spółki, poczynionymi w latach ubiegłych są jej podmioty zależne i stowarzyszone.

II Informacje o działalności prowadzonej w 2013r.

2.1. Charakterystyka Spółki i podejmowane działania

ALTA S.A. pełni rolę inwestora finansowego, który poprzez podmioty zależne realizuje przedsięwzięcia z branży nieruchomości. W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013r. Spółka podejmowała zadania związane z nadzorem organizacyjnym oraz właścicielskim wobec podmiotów zależnych, zarządzając procesem finansowania działalności oraz projektowaniem poszczególnych wydarzeń zmierzających do efektywnego wykorzystania posiadanego majątku. Spółka nie prowadzi działalności produkcyjnej, głównym zadaniem Spółki jest działalność holdingowa.

Istotnym wydarzeniem, które określiło precyzyjnie kierunek działania Spółki i jej podmiotów na lata 2013-2020 było Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które w dniu 26 czerwca 2013r. podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia strategii na ww. okres.

Strategia zakłada skierowanie całego zaangażowania managerskiego i finansowego w realizację projektu Siewierz Jeziorna – budowy pierwszego miasta w Polsce zbudowanego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Drugorzędnym zadaniem ALTA i jej podmiotów w okresie 2013r. zgodnie z nową strategią była także kontynuacja na miarę możliwości rynkowych procesu sprzedaży projektów deweloperskich realizowanych w pozostałych podmiotach zależnych od Spółki.

Poszczególne podmioty zarządzane przez ALTA S.A. w okresie 2013r. podejmowały i zrealizowały następujące zadania:

Chmielowskie Sp. z o.o.

Podmiot występujący w roli inwestora projektu Siewierz- Jeziorna. To najbardziej potencjalnie zyskowna i główna inwestycja Grupy Kapitałowej ALTA. Stanowi perspektywiczne, wieloaspektowe przedsięwzięcie z sektora deweloperskiego. Projekt 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 osiągania wysokich zysków z uwzględnieniem wznowienia polityki dywidendowej Spółki ALTA.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi- funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstaje przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości. W przyszłej dzielnicy Siewierz – Jeziorna, może zamieszkać 10 tys. osób.

Powierzchnia pod zabudowę obejmująca działki przeznaczone na budowę domów, budynku użyteczności publicznej, drogi wewnętrzne, tereny zielone oraz pozostałe tereny wspólne wynosi 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 43,44 ha nieruchomości, które stanowi Centrum. Spółka posiada prawomocne pozwolenie na budowę dla realizacji I kwartału Centrum o powierzchni ok. 2 ha. Na tym terenie wznoszone są budynki: mieszkalne wielorodzinne oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze.

Nieruchomość Spółki została nabyta w 2008r., do dnia publikacji raportu przeprowadzono szereg działań wynikiem których było uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla znacznej części inwestycji, a także uchwalenie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla całości terenu. Przeprowadzono prace projektowe obejmujące poszczególne typy zabudowy miejskiej, infrastrukturę oraz drogi i przestrzenie publiczne. W samym 2013r. przeprowadzono następujące działania w projekcie:

Infrastruktura

→ Pozwolenie na budowę sieci gazowej

W dniu 15.05.2013r. Starosta Będziński wydał pozwolenie na budowę sieci gazowej dla inwestycji. Za realizację odpowiedzialna jest Górnośląska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., prace zostały rozpoczęte.

→ Energia elektryczna

- 23.05.2013r. Spółka otrzymała warunki przyłączeniowe energii elektrycznej kolejnych kwartałów w projekcie. Inwestorem będzie Tauron Dystrybucja, która została zobligowana do poprowadzenia odcinka około 3,5 km linii elektrycznej.
- W dniu 3 lipca 2013r. Spółka zawarła z dostawcą energii przedwstępne umowy dotyczące: sprzedaży działki po stację transformatorową w 1 kwartale, ustanowienia służebności gruntowej dla zabezpieczenia dojazdu do stacji oraz ustanowienia służebności przesyłu linii zasilającej 1 kwartał inwestycji.
- 9.10.2013 r. Spółka zawarła umowę na wykonanie sieci energetycznej do oświetlenia zewnętrznego w kwartale 1.

→ Kanalizacja

- Pozwolenie na budowę kolektora sanitarnego
Starosta Będziński wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę kolektora sanitarnego wraz z pompownią ścieków. Pozwolenie stało się prawomocne 13.03.2013r. Inwestorem kanalizacji, zgodnie z zawartym porozumieniem, będzie UMiG Siewierz. Dla zabezpieczenia zrzutu ścieków do momentu uruchomienia podłączenia, na kanale sanitarnym w Centrum zostanie zaprojektowany i wybudowany zbiornik retencyjny.

- Pompownia ścieków

W dniu 19.06.2013r. Spółka zawarła umowę na podłączenie pompowni ścieków, która będzie częścią kolektora sanitarnego łączącego tereny inwestycji z oczyszczalnią ścieków w Siewierzu.

- W dniu 17.09.2013r. spółka podpisała umowę z BONUS Sp. z o.o. na wykonanie kanalizacji sanitarnej dla kwartału 1 z szambem tymczasowym. Realizacja kolejnego odcinka kanalizacji, do przepompowni będącej inwestycją gminną, zostanie rozpoczęta po zainicjowaniu prac przez UMIG Siewierz nad realizacją kanalizacji pomiędzy przepompownią, a oczyszczalnią ścieków w Siewierzu. Rozpoczęcie odprowadzania ścieków do docelowej oczyszczalni będzie łączyło się z usunięciem szamba.

→ Telekomunikacja

W dniu 20.09.2013r. Spółka zawarła umowę na wykonanie projektów zewnętrznej instalacji telekomunikacyjnej oraz sieci wewnątrz kwartału 1, dla potrzeb dostarczenia usług telekomunikacyjnych.

Plac budowy, budynki mieszkalne i przestrzeń komercyjna

W 2013r. zdecydowano, że Forest Hill będzie pełnić funkcję dewelopera projektu Siewierz-Jeziorna. Do zadań Spółki będzie należała budowa mieszkań i przestrzeni komercyjnych. Forest Hill przejęła od Chmielowskie Sp. z o.o. zadania deweloperskie w tym zakresie. Od 2014r. ta spółka Forest Hill stała się także właścicielem nieruchomości, na której prowadzona jest budowa.

W 2013r. rozpoczęto budowę domów mieszkalnych, jednorodzinnych oraz budynku wielorodzinnego w 1 kwartale w części Centrum inwestycji Siewierz-Jeziorna.

→ Plac budowy dla kwartału pokazowego

Spółka Chmielowskie zleciła przygotowanie placu budowy kwartału pokazowego obejmującego obszar ok 2 ha. Prace zostały zakończone 24.01.2013r.

→ Pozwolenie na budowę drogi

Gmina uzyskała decyzję Starosty o pozwoleniu na budowę drogi gminnej wzdłuż kwartału pokazowego

→ Pozwolenie na budowę nieruchomości po zmianie projektu

W dniu 30 sierpnia 2012r. Starosta będziński zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę Spółce Chmielowskie. Wydane pozwolenie dotyczy kwartału pokazowego o powierzchni około 2 ha, na którym mogą zostać wzniesione budynki: mieszkalny wielorodzinny, oraz mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, wolnostojące i bliźniacze.

Pozwolenie obejmuje także budowę niezbędnej infrastruktury w tym: instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i dróg. Spółka podjęła decyzję o zmianach w projekcie kwartału pokazowego, dotyczącą dróg (brak dróg ślepych w obrębie kwartału), co pociągnęło za sobą konieczność uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Po złożeniu odpowiedniego wniosku w listopadzie 2012r., Starosta Będziński zatwierdził złożony projekt budowlany zamienny i w dniu 1.02.2013r. wydał pozwolenie na budowę. Pozwolenie uprawomocniło się z dniem 27.02.2013r.

→ Umowa na wykonanie robót budowlanych

W dniu 25 marca Chmielowskie i firma Bonus Sp. z o.o. zawarły umowę na wykonanie robót budowlanych. Umowa obejmuje wykonanie na terenie kwartału pokazowego o powierzchni ok 2 ha: makroniwelacji oraz budowę infrastruktury, dróg wewnętrznych i chodników, zbiornika retencyjnego wraz z instalacją nawadniającą.

→ Umowa dotycząca budowy pierwszych domów

W dniu 14.04.2013r. Spółka podpisała z firmą TOP BUD z siedzibą w Warszawie, umowę na wybudowanie 8 domów jednorodzinnych na terenie kwartału pokazowego, zgodnie z przygotowanym projektem i uzyskanym przez spółkę pozwoleniem na budowę, na gruntach należących do spółki. Umowa uściśla zasady współpracy obu podmiotów, szczególnie w kwestiach wspólnej promocji inwestycji, pozyskiwania klientów, oraz zbycia praw do zrealizowanych

budynków i wspólnych rozliczeń. Na dzień przekazania raportu administratorem i stroną umowy jest Forest Hill Sp. z o.o. – deweloper projektu.

→ Koncepcja parku przy pierwszym kwartale

W dniu 19.04.2013r. Spółka zaakceptowała koncepcję parku, którego miejsce przewidziane jest przy pierwszym kwartale dzielnicy Centrum.

→ Umowa na budowę pierwszej kamienicy

W dniu 27.05.2013r. zawarto umowę na budowę kamienicy w pierwszym kwartale Centrum. Projekt kamienicy obejmuje 26 mieszkań oraz dwa lokale handlowo – usługowe na parterze.

Forest Hill przejęła od Spółki Chmielowskie umowę budowy pierwszych domów w inwestycji Siewierz-Jeziorna.

→ Koncepcja realizacji kolejnego kwartału Centrum

Spółka zleciła wykonanie dwóch koncepcji zabudowy kolejnego kwartału inwestycji.

→ Park czystych technologii (ang: CleanTech Park)

Spółka przygotowuje projekt zagospodarowania 22 ha dla przestrzeni biznesowej sprzyjającej innowacyjności oraz przyjaznej środowisku. Spółka chce zaprosić do współpracy instytucje naukowe i badawcze, które będą działać wspólnie z prywatnymi przedsiębiorcami w poszukiwaniu technologii i rozwiązań zrównoważonych. Park czystych technologii to nowatorskie przedsięwzięcie, w którym idee naukowe przekładane są na świat biznesu, gdzie początkujące firmy (ang: start up) wspierane wiedzą i kapitałem inwestorów. Chmielowskie Sp. z o.o. ma pełnić rolę koordynatora i zarządcy projektu. W poszukiwaniu inwestorów parku czystych technologii, Siewierz Jeziorna skorzysta z doświadczenia i kompetencji specjalistów w tym zakresie.

→ Teren inwestycji i prace planistyczne

- W dniu 28.08.2013r. Burmistrz Miasta i Gminy Siewierz wydał decyzję zatwierdzającą podział geodezyjny działek z 1 kwartału inwestycji. W wyniku podziału powstało 35 działek z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne. 5 działek pod wielorodzinne, działka pod stację transformatorową, oraz 3 działki pod drogi i tereny wspólne. Decyzja jest prawomocna od dnia 17.09.2013r.
- 4.11.2013 r. Spółka podpisała z Gminą Siewierz list intencyjny w celu rozpoczęcia współpracy nad zagospodarowaniem w celach rekreacyjnych południowo wschodniego wybrzeża Zalewu Przeczycko Siewierskiego.
- 19.12.2013 r. Spółka zleciła pracowni architektonicznej wykonanie koncepcji urbanistycznej kwartału 2 oraz fragmentów kwartałów 3 i 4. W sumie przedmiotowy teren jest przeznaczony pod około 300 jednostek mieszkaniowych w zabudowie różnej.

Zarządzanie inwestycją

W IV Kwartale 2013 r. Spółka podjęła decyzję o sposobie zarządzania miastem. Po dniu bilansowym powołano Stowarzyszenie, które będzie organem decyzyjnym. Majątkiem Stowarzyszenia będą drogi i inne części wspólne miasta po ich zabudowaniu, które Spółka przekaze do Stowarzyszenia, a Członkiem Stowarzyszenia będzie mógł zostać każdy mieszkaniec miasta. Bieżące koszty utrzymania części wspólnych w mieście i ich zarządu, Stowarzyszenie będzie pokrywać z opłat wnoszonych przez właścicieli działek. Uiszczanie opłat będzie wynikało ze służebności przechodu i przejazdu przez działki będące częściami wspólnymi miasta ustanowionej na rzecz konkretnej działki należącej do mieszkańca.

Działalność społeczna

W lipcu 2013r. Spółka wraz z Urzędem Miasta i Gminy Siewierz zorganizowała nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim (który wpisany jest w mapę inwestycji Spółki) półkolonie żeglarskie dla młodzieży. Przez cały miesiąc w przedsięwzięciu wzięło udział ponad 60 dzieci, którzy nauczyły się żeglować na małych jachtach sportowych.

We wrześniu 2013r. Spółka zorganizowała regaty na zakończenie sezonu żeglarskiego, które połączone były z piknikiem rodzinnym.

Forest Hill (w poprzednich latach mająca firmę Euroconstruction)

Spółka celowa obecnie realizuje projekt deweloperski.

W okresie 2013r. miała miejsce transakcja sprzedaży niezabudowanej nieruchomości Spółki, dla której powstał projekt budowy osiedla mieszkaniowego w Katowicach. (informacje o umowach sprzedaży zaprezentowano w dalszej części raportu).

Spółka została zaangażowana w realizację projektu Siewierz – Jeziorna i pełni rolę dewelopera projektu. Spółka prowadzi budowę pierwszej kamienicy, która powstaje w pierwszym-pokazowym kwartale Siewierza-Jeziornej.

Jako deweloper projektu a tym samym formalny sprzedawca nieruchomości (mieszkań, domów), Spółka zawarła z Chmielowskie Sp. z o.o. (właściciel nieruchomości) umowy sprzedaży uzbrojonych działek budowlanych (o łącznej powierzchni 1,9 ha), wraz z projektem. Forest Hill w miarę rozwoju procesów budowy będzie nabywała od Chmielowskie kolejne działki budowlane, zgodnie z przyjętym planem i harmonogramem zagospodarowania poszczególnych części inwestycji.

Transakcje zawarte między podmiotami mają charakter rynkowy, oparte są o wyceny i kalkulacje.

TUP Property

Do momentu przyjęcia nowej strategii w połowie 2013r. Spółka pełniła rolę jednego z najważniejszych podmiotów Grupy Kapitałowej. W spółce skupiony jest portfel nieruchomości wynajętych oraz pozostałe nieruchomości niezabudowane. Wynajęte nieruchomości stanowiły inwestycję pasywną zabezpieczenia kapitału przed utratą wartości w okresie kryzysu ekonomicznego. Podmiot dominujący ALTA S.A. po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej oraz uwzględnieniu realizacji głównego projektu Grupy Kapitałowej podjął decyzję, że nieruchomości Spółki będą podlegały procesowi dezinvestycji. Decyzja ta została zatwierdzona przez Akcjonariuszy podczas Walnego Zgromadzenia

W okresie 2013r. TUP Property kontynuowała zadania związane z zarządzaniem portfelem nieruchomości komercyjnych oraz zakończyła proces budowy wielorodzinnego domu mieszkalnego w Warszawie przy ul. Popularnej 38.

Inwestycja Popularna 38, to kameralny budynek mieszkalny (15 mieszkań) położony w Warszawskiej dzielnicy Włochy. Z powodzeniem realizowana jest sprzedaż mieszkań a pierwsi mieszkańcy odebrali swoje lokale. Do sprzedaży pozostało 5 mieszkań.

Port Jachtowy Nieporęt

Do 31 października 2013r. Spółka nad Zalewem Zegrzyńskim świadcząc usługi portowe oraz rekreacyjne na terenie należącym do Gminy Nieporęt.

W dniu 31 października 2013r. wygasła umowa dzierżawy nieruchomości zawarta pomiędzy Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. (Spółka, dzierżawca) i Gminą Nieporęt (właściciel nieruchomości).

Na dzierżawionej nieruchomości nad Zalewem Zegrzyńskim o powierzchni ponad 8 ha Spółka od 2007 r. prowadziła z powodzeniem port śródlądowy oferując wachlarz usług turystycznych i rekreacyjnych z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności.

Gmina Nieporęt podjęła decyzję o zarządzaniu terenem portu we własnym zakresie i tym samym nie zawarła ze Spółką kolejnej umowy najmu.

Spółka Port Jachtowy Nieporęt zakończyła działalność w Nieporęcie tj.: rozwiązała umowy z dotychczasowymi kontrahentami, sprzedała część wyposażenia, zabrała pozostałe należące do niej mienie wykorzystywane do świadczenia usług portowych i usunęła swoją działalność z terenu należącego do Gminy Nieporęt.

Wobec powyższych i braku porozumienia z Gminą Nieporęt doświadczenie Spółki w świadczeniu usług portowych i rekreacyjnych zostanie wykorzystane w kluczowej inwestycji Grupy Kapitałowej – Siewierz-Jeziorna. Spółka Port Jachtowy Nieporęt zorganizuje teren rekreacyjny nad zalewem

Przeczycko – Siewierskim, który bezpośrednio graniczy z terenem Spółki Chmielowskie, który będzie służył mieszkańcom Siewierza-Jeziornej oraz okolicznych miejscowości. Spółka będzie także włączona w proces zarządzania dzielnicą.

Zaprzestanie prowadzonej działalności na terenie Gminy Nieporęt nie wpływa w znaczący sposób na wynik finansowy jednostkowy ALTA S.A. oraz skonsolidowany Grupy Kapitałowej ALTA.

Roda Sp. z o.o. w likwidacji

Spółka wraz z TUP Property S.A. prowadzi projekt rewitalizacji obiektu fabryki (w której prowadzona była działalność produkcyjna Spółki) i zmiany jej przeznaczenia na cele mieszkaniowe lokalnej społeczności.

Budynek fabryczny składa się z trzech połączonych części, pozostałości XV wiecznego klasztoru, pozostałości XIX w. szkoły i XX wiecznych zabudowań fabrycznych. Obiekt ten znajduje się w pobliżu rynku w ścisłym starym śródmieściu miasta. Zarówno obszar śródmieścia miasta jak i sam budynek znajdują się pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. XV wieczna część budynku wpisana jest do rejestru zabytków.

Warunki zabudowy dla inwestycji obejmują zmianę sposobu użytkowania budynku pofabrycznego na budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem usługowym.

Z uwagi na charakter projektu oraz przepisy prawne chroniące zabytkowe budynki, realizacja projektu wymagała dodatkowych ekspertyz i uzgodnień z Konserwatorem Zabytków. Proces konsultacji i problematycznych kwestii został zakończony.

Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę.

Na obecnym etapie realizacji projektu główny inwestor TUP Property S.A. stwierdziła zakończenie prac na projektem i gotowość do jego sprzedaży.

W związku z powyższym przewidywane jest zakończenie procesu likwidacji Spółki Roda.

Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. w likwidacji

Spółka Kino-Centrum Fordon została powołana jako celowa przez ALTA S.A. i Miasto Bydgoszcz do realizacji projektu inwestycyjnego w dzielnicy Miasta Bydgoszczy – Fordon o nazwie „City Point Fordon” (projekt i budowa wielofunkcyjnego obiektu o charakterze rozrywkowym i handlowym). Z powodu opóźnień w uchwaleniu przez Miasto Bydgoszcz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dedykowanego realizacji przedsięwzięcia, Spółka nie miała możliwości podjęcia owocnych negocjacji w sprawie pozyskania operatora kinowego. Biorąc pod uwagę ww czynniki oraz rozwój komercyjny innych terenów miejskich i ekonomiczne uwarunkowania projektu, Spółka nie podjęła także w okresie 2013r. realizacji przedsięwzięcia.

W dniu 11.12.2013r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Kino-Centrum Fordon Sp. z o.o. (Spółka) podjęło uchwałę o rozwiązaniu Spółki. Uchwała weszła w życie z dniem 31.12.2013r. W księgach rachunkowych TUP Property S.A. wartość Spółki Kino-Centrum Fordon wynosi zero złotych, rozwiązanie Spółki nie wpływa na wynik finansowy TUP Property S.A. i Grupy Kapitałowej ALTA za 2013r. Na dzień publikacji raportu trwa procedura związana z rozwiązaniem Spółki.

2.2. Rynki zbytu, klienci, źródła zaopatrzenia, dostawcy

W 2013r. Spółka prowadziła działalność związaną z nadzorem managerskim i organizacyjnym w spółkach z Grupy Kapitałowej. Ze względu na specyfikę źródłem przychodów Spółki są głównie transakcje zawierane w ramach podmiotów z Grupy Kapitałowej. W związku z tym Spółka nie jest zależna od dostawców i odbiorców zewnętrznych. Spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały w 2013r. prowadzenie poszczególnych projektów zarówno na płaszczyźnie zarządczej, planistycznej jak też prowadząc budowę obiektów, a także prowadziły działania zakończone finalizacją transakcji sprzedaży niektórych z nieruchomości Grupy Kapitałowej. Ze względu na specyfikę działalności poszczególnych Spółek nie występuje uzależnienie od dostawców, odbiorców oraz źródeł zaopatrzenia w środki niezbędne do świadczenia usług przez poszczególne podmioty a także do prowadzenia budowy obiektów. Działalność Grupy Kapitałowej obejmuje teren kraju.

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 2013r. nie miało miejsce zawarcie lub wypowiedzenie umów kredytowych.

Podmioty zależne nie zawierały nowych umów kredytowych, natomiast miało miejsce zawarcie następujących aneksów do umów kredytowych Spółki TUP Property (jedynego kredytobiorcy w Grupie Kapitałowej).

→ Aneks do umowy kredytowej zawartej z DZ Bank AG

Spółka zawarła w dniu 22 listopada 2013r. Aneks do umowy kredytowej z dnia 24 czerwca 2010r.

Aneks został zawarty w celu doprecyzowania zapisów umowy kredytowej w szczególności zasad przedterminowej spłaty kredytu w przypadku sprzedaży nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie kredytu. Istotną zmianę zapisów umowy stanowi znaczące zmniejszenie zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci weksla własnego „in blanco” TUP Property S.A., poręczonego przez ALTA S.A. Kwota weksla została zmniejszona z 40 600 000 euro do kwoty 17 462 764 euro.

→ Aneks do umowy kredytowej zawartej z Bankiem Zachodnim WBK

W dniu 7 czerwca 2013r. TUP Property S.A. (Spółka, Kredytobiorca), zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Bank, Kredytodawca), aneks do umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 18 grudnia 2007r. (z późn. zmianami). Istotne warunki aneksu zgodnie z promesą Banku z dnia 21 grudnia 2012r. obejmują:

- Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2014r.
- Koszt kapitału oparty o stopę EURIBOR 1M powiększoną o marżę banku w zależności od wysokości kredytu
- Zabezpieczenie kwoty kredytu (na podstawie promesy Banku), zwyczajowe dla tego rodzaju transakcji stanowi w szczególności: umowna zwykła hipoteka łączna w kwocie 6 806 tys. euro oraz umowna kaucyjna hipoteka łączna do kwoty 1 400 tys. euro.
- Ustanowione na refinansowanych kredytem nieruchomościach: cesja należności z tytułu umów najmu nieruchomości Kredytobiorcy objętych tą umową kredytową oraz zabezpieczenie płatności czynszu.
- Poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez ALTA S.A. wraz z oświadczeniem Spółki o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy poręczenia, do kwoty 10 209 tys. euro.

Bank może wystąpić do sądu o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2017r.

Z tytułu udzielonego poręczenia ALTA S.A. otrzyma od Kredytobiorcy wynagrodzenie w wysokości 0,2 % kwoty udzielonego kredytu. Zawarcie transakcji IRS, stanowiącej instrument zabezpieczający przed ryzykiem zmiany stopy procentowej, na wartość 75% kwoty kredytu.

W okresie 2013r. kwota zadłużenia TUP Property S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych została zmniejszona o spłatę 11 146 tys. zł (kwota obejmuje spłatę kapitału oraz odsetek).

2.3.2. Pożyczki w ramach Grupy Kapitałowej zaciągnięte, udzielone i wypowiedziane

W 2013r. ALTA S.A. i jej podmioty zależne zawierały umowy pożyczek w ramach Grupy Kapitałowej:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data uruchomienia pożyczki	Data Spłaty	Kwota tys. zł	Sposób naliczania odsetek
Chmielowskie Sp. z o.o.	ALTA S.A.	8.04.2013	31.12.2015	9 000 Wykorzystana kwota pożyczki 2 568	Oprocentowanie zmienne
ALTA S.A.	Forest Hill Sp. z o.o.	29.04.2013, aneks 26.08.2013	31.12.2014	6 000 Wykorzystana kwota pożyczki 2 440	Oprocentowanie zmienne
Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o.	TUP Property S.A.	19.12.2013	31.12.2014	1 200	Oprocentowanie zmienne

2.4. Gwarancje i poręczenia

ALTA

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013r. ALTA S.A. nie zawierała nowych umów poręczeń bankowych. Aktualizacji (zmniejszeniu) uległa kwota poręczenia udzielonego TUP Property S.A. tytułem umowy kredytowej zawartej w latach ubiegłych z bankiem DZ Bank AG S.A.

Na dzień 31.12.2013r. obowiązują następujące poręczenia udzielone przez ALTA S.A.

- poręczenie nieodnawialnego długoterminowego kredytu udzielonego Spółce przez DZ Bank AG
 - Wysokość poręczenia: do 17 463 tys. euro
 - Termin: do 24 czerwca 2023r.
- poręczenie kredytu udzielonego przez BZ WBK S.A.
 - Wysokość poręczenia: 10 209 tys. euro
 - Termin: do 31 grudnia 2017r.

Zwyczajowym zabezpieczeniem kredytów, które Spółka TUP Property zaciągnęła w latach ubiegłych celem refinansowania zakupu portfela nieruchomości pracujących, są hipoteki ustanowione na rzecz Kredytodawców, odpowiednio:

- Lokalizacje nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka łączna umowna w kwocie 6 806 tys., euro, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 1 400 tys. euro, i hipoteka umowna łączna w kwocie 150 tys. euro, na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A.:
 - Będzin, Gdańsk, Nowy Sącz, Ostrzeszów, Syców, Warszawa-ul. Belgradzka, Zabrze, Katowice
 - Bażantów (nieruchomość wynajmowalna).
- Lokalizacje nieruchomości, na których ustanowiona jest hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 11 600 tys. euro, hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 2 000 tys. euro, na rzecz DZ Bank AG S.A.
 - Głuchowo, Ożarów, Tychy, Pruszków

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

Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Chmielowskie

→ Poręczenie udzielone Spółce Forest Hill przez Chmielowskie, na mocy zawartej w dniu 26.11.2013 umowy poręczenia.

Poręczenie obejmuje płatności tytułem zawartej przez Forest Hill Sp. z o.o. umowy na wykonanie robót budowlanych na terenie działek należących do Forest Hill w obrębie inwestycji Siewierz-Jeziorna. Kwota poręczenia tytułem przyszłych zobowiązań Spółki Forest Hill wynosi do 4 700 tys. zł. Celem zabezpieczenia zobowiązań Spółki Forest Hill, Poręczyciel poddał się egzekucji do kwoty 4 700 tys. zł stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 kpc

Tytułem zawartej umowy poręczenia Forest Hill zobowiązał się do zapłaty na rzecz Poręczyciela jednorazowej prowizji oraz wnoszenia opłat kwartalnych w wysokości 0,35% kwoty udzielonej gwarancji.

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

W okresie 12 miesięcy zakończonych 2013r. 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. nie zawierała bezpośrednio umów związanych z działalnością Spółki, natomiast podmioty zależne realizujące poszczególne projekty były w okresie 2013r. stroną następujących umów istotnych z punktu widzenia Grupy Kapitałowej zawartych z podmiotami zewnętrznymi:

TUP Property – umowy bankowe

→ Aneksy z Bankiem Zachodnim WBK S.A.

- W dniu 27 lutego 2013r. TUP Property S.A. (Spółka, Kredytobiorca), zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. (Kredytodawca), aneks do umowy kredytowej z dnia 18 grudnia 2007r. Aneks został zawarty w związku z koniecznością uzyskania dodatkowych opinii prawnych. Strony postanowiły o przedłużeniu terminu trwania umowy kredytowej do dnia 7 czerwca 2013r. Kwota kredytu na dzień 27 lutego 2013r. wynosiła 6 898 tys. euro. (na dzień przekazania raportu za I kwartał 2013r. wynosiła 6 829 tys. euro).
- W związku z ww., w dniu 7 czerwca 2013r. TUP Property zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A., kolejny aneks do umowy kredytowej o następujących wcześniej ustalonych promesą parametrach: Termin spłaty – 31.12.2014r.
Koszt kapitału – EURIBOR 1M powiększony o marżę banku w zależności od wysokości kwoty kredytu.

Zabezpieczenie – zwyczajowe dla tego rodzaju transakcji w szczególności:

- Umowna zwykła hipoteka łączna w kwocie 6 806 tys. euro
- Umowna kaucyjna hipoteka łączna do kwoty 1 400 tys. euro
- Cesja należności z tytułu umów najmu nieruchomości Kredytobiorcy objętych tą umową kredytową oraz zabezpieczenie płatności czynszu
- Zastaw rejestrowy i finansowy do kwoty 10 209 tys. euro na wierzytelnościach z rachunków bankowych
- Poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez TUP S.A. wraz z oświadczeniem TUP S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z umowy poręczenia, do kwoty 10 209 tys. euro.
- Zawarcie transakcji IRS stanowiącej instrument zabezpieczający przed ryzykiem zmiany stopy procentowej, na wartość 75% kwoty kredytu.

Na dzień zawarcia aneksu kwota kredytu wynosiła 6 806 tys. euro.

Według najlepszej wiedzy Zarządu nie występuje istotne ryzyko w związku z terminem wymagalności w dniu 31.12.2014r. kredytu zaciągniętego przez TUP Property S.A. w Banku Zachodnim WBK, jednak w niedającej się przewidzieć przyszłości nie można w pełni tego ryzyka wyeliminować.

→ Aneks z DZ Bank AG oddział w Polsce

22 listopada 2013r. TUP Property S.A. zawarła z DZ Bank AG oddział w Polsce Aneks do umowy kredytowej z dnia 24 czerwca 2010r. Aneks został zawarty w celu doprecyzowania zapisów umowy kredytowej w szczególności zasad przedterminowej spłaty kredytu w przypadku sprzedaży nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie kredytu. Istotną zmianę zapisów umowy stanowi znaczące zmniejszenie zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci weksla własnego „in blanco” TUP Property S.A., poręczonego przez ALTA S.A. Kwota weksla została zmniejszona z 40 600 000 euro do kwoty 17 462 764 euro. Na dzień zawarcia Aneksu kwota kredytu wynosi 8 731 382 euro (wobec udzielonej w dniu 24.10.2010r. kwoty kredytu 11 600 000 euro).

TUP Property – umowy sprzedaży i pozostałe

→ Sprzedaż nieruchomości

- Zakroczym

TUP Property S.A. (Sprzedająca) i Inter Cars S.A. z siedzibą w Warszawie (Kupująca) zawarły 6 marca 2013r. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Zakroczymiu o powierzchni 11,1874 ha. Nieruchomość przeznaczona jest pod budowę magazynową.

Cena sprzedaży, określona w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości wyniosła 4 500 tys. zł netto i została zapłacona w dniu zawarcia umowy. Przekazanie prawa do nieruchomości nastąpiło 11 marca 2013r.

- Kołobrzeg

W dniu 19 czerwca 2013r. TUP Property S.A. zawarła umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Kołobrzegu. Prawo własności nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży stanowiło grunt o powierzchni 1113 m kw. wraz z budynkiem biurowo-handlowym o powierzchni użytkowej 1 439,2 m kw. Cena sprzedaży wyniosła 4 896 tys. zł netto i na dzień przekazania raportu jest uregulowana przez Nabywcę (Jeronimo Martins Polska S.A. – operator sieci sklepów Biedronka).

→ Umowy i decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości

- Istotny najemca w galerii Handlowej City Point

W dniu 22 lutego 2013r. TUP Property S.A. (Spółka, wynajmujący) i Multikino S.A.

(najemca) zawarły umowę najmu powierzchni kinowej w galerii handlowej City Point w Tychach. Umowa najmu została zawarta na okres 10 lat z możliwością przedłużenia na kolejne 5 lat. Okres najmu rozpoczął się 1 marca 2013r.

- Warunki zabudowy dla Galerii City Point Tychy

Prezydent Miasta Tychy po ponownym rozpatrzeniu wniosku oraz uwzględnieniu wskazań organu II instancji zapisanych w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wydał w dniu 30 stycznia 2013r. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji City Point w Tychach należącej do TUP Property S.A. Inwestycja TUP Property S.A. dotyczy rozbudowy galerii handlowej City Point. Szacunkowo powierzchnia nieruchomości może zostać zwiększona o około 2 200 m kw, a przychody o około 20%.

Forest Hill – umowa sprzedaży

→ Umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości inwestycyjnej o powierzchni 2,8 ha

W dniu 8 lutego 2013r. Spółka zawarła z Murapol S.A. umowę przenoszącą własność nieruchomości. Przeniesienie własności nastąpiło na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28.12.2012r. oraz spełnienia warunku, jakim była decyzja Prezydenta Miasta Katowice o niewykonaniu pierwokupu ww. nieruchomości.

Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 8 000 tys. zł netto. Do dnia publikacji raportu Forest Hill Sp. z o.o. otrzymała od Murapol S.A. całą kwotę ceny sprzedaży.

Centrum Handlowe Bażanty i Forest Hill- umowy sprzedaży

Po dniu bilansowym tj: 14 marca 2014r. Forest Hill Sp. z o.o. i Centrum Handlowe Bażanty Sp. z o.o. (Sprzedające), zawarły z Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Spółka komandytowo-akcyjna (Nabywca) umowy przenoszące własność nieruchomości wraz z prawami do dokumentacji (tj.: prawa autorskie majątkowe w tym prawa do projektu budowlanego). Nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży położone są w jednej lokalizacji i obejmują powierzchnie: Forest Hill: 2,2417 ha, Centrum Handlowe Bażanty: 1,1357 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 9 000 tys. zł netto.

Warunkiem zawarcia umów przeniesienia prawa własności na Nabywcę była decyzja Prezydenta Miasta Katowice o niewykonaniu pierwokupu nieruchomości, przysługującego Gminie Miasta Katowice na podstawie art. 109 ust 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Umowy przeniesienia własności zostały poprzedzone zawarciem przedwstępnych umów sprzedaży z dnia 19 grudnia 2013r. oraz warunkowych umów sprzedaży z dnia 31 stycznia 2014r.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nieruchomość Forest Hill przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Na nieruchomości Spółki Centrum Handlowe Bażanty, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę może powstać pawilon handlowo-usługowy o powierzchni 3 300 m² wraz z dojazdem i infrastrukturą.

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

Transakcje zawierane pomiędzy podmiotami powiązanymi mają charakter rynkowy.

Umowy zawierane w ramach Grupy Kapitałowej mają charakter organizacyjny i zarządczy, służą lepszemu wykorzystaniu posiadanego majątku oraz zasobów ludzkich.

W związku z projektem Siewierz-Jeziorna oraz pełnieniem przez Forest Hill funkcji dewelopera projektu, Chmielowskie Sp. z o.o. jako właściciel nieruchomości, sprzedała Spółce Forest Hill działki budowlane (o łącznej powierzchni 1,9 ha), w pełni uzbrojone wraz z projektem. Na ww. działkach budowlanych powstaje obecnie kamienica wielorodzinna oraz pierwsze budynki jednorodzinne.

2.6.3. Postępowania sądowe

Przeciwko Spółce nie są prowadzone żadne sprawy sądowe i egzekucje.

Istotną kwestię stanowi sprawa dotycząca czynności celem odzyskania należności od Spółki Modena Park, oraz zakończenie sporu dotyczącego portu lotniczego w Szczecinie przedstawione poniżej.

Wierzytelność Modena Park

Wierzytelność, którą stanowi druga część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park powiększona o odsetki, na dzień złożenia pozwu tj. 30 maja 2012r. wyniosła 31 899 tys. zł i jest w całości objęta odpisem aktualizującym.

→ Zabezpieczenia należności „Modena Park”

1. Postanowienie Sądu o nadaniu klauzuli wykonalności na art. 5 aktu notarialnego z dnia 24 czerwca 2010r., co do obowiązku zapłaty Spółce ALTA kwoty 31 mln zł, tytułem płatności Należności powiększonej o odsetki. Modena Park poddała się egzekucji płatności Należności w trybie Art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 31 mln zł. Akt notarialny z dnia 24 czerwca 2010r. stanowił porozumienie co do warunków spłaty należności, uznania długu i oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

2. Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 31 mln zł na sprzedanych nieruchomościach, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Kredytodawcy Dłużniczeki.

3. The Letter of Comfort – dokument z dnia 13.11.2007r. gwarantujący, że Grupa Kapitałowa Meydan Group (właściciel spółek należących do Rodziny Meydan) wywiąże się z obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Modena Park, podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentowania Meydan Group.

W celu egzekucji zapłaty wierzytelności przez Modena Park S.A. Zarząd ALTA S.A. działa w dwóch kierunkach:

→ Pozew przeciwko zarządowi Modena Park Sp. z o.o. z art. 299 KSH:

W dniu 30 maja 2012r. ALTA S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy, pozew przeciwko Panu Yanivowi Meydan – Prezesowi Zarządu Modena Park Sp. z o.o. (Dłużniczką, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group) na podstawie art. 299 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Pozew obejmuje kwotę 100 tys. zł a w późniejszym terminie może zostać rozszerzony. Zgodnie z ww. artykułem jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu odpowiadają solidarnie za jej zobowiązania. Sąd przychylił się do wniosku ALTA S.A. co do powołania biegłego w zakresie przeprowadzenia dowodu z opinii z dziedziny rachunkowości na okoliczność, czy i kiedy zaktualizowały się w stosunku do Modena Park przesłanki ogłoszenia upadłości (zobowiązania dłużnika przekroczyły jego majątek). Pierwsza rozprawa miała miejsce w dniu 15 listopada 2013 roku. Termin następnej rozprawy zostanie ustalony po otrzymaniu przez Sąd opinii biegłego.

→ Egzekucja z nieruchomości

Zarząd ALTA S.A. otrzymał w dniu 10 września 2012r. od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości gruntowych należących do Spółki Dłużniczki Modena Park Sp. z o.o. objętych projektem Modena Park wraz z wezwaniem do zapłaty należności bankowej. Egzekucja została wszczęta na podstawie art. 805 KPC i 923 KPC z wniosku wierzyciela: Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank-Kredytodawca). Bank –Kredytodawca Dłużniczki wpisany jest na pierwszym miejscu hipoteki nieruchomości tytułem zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu.

Wniosek dotyczący rozszerzenia egzekucji komorniczej

W dniu 8 kwietnia 2013r. Zarząd ALTA S.A. wniósł do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym wniosek o rozszerzenie egzekucji komorniczej z wcześniej prowadzonej i obejmującej kwotę 1mln zł do kwoty 31mln zł i skierował ją do składników majątku Dłużnika tj. Modena Park Sp. z o.o.

Majątek Dłużnika stanowi nieruchomość położona w Poznaniu, która była przedmiotem umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Wierzycielem i Dłużnikiem 30 kwietnia 2008r. Jednym z zabezpieczeń płatności wierzytelności ALTA S.A. jest hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 31 mln zł ustanowiona na ww. nieruchomości, na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. (Bank-kredytodawca Dłużnika). Z ww. nieruchomości prowadzona jest egzekucja komornicza, wszczęta na wniosek Banku Polska Kasa Opieki S.A.

Do przedłożonej przez biegłego wyceny nieruchomości szacującego jej wartość na kwotę 42 283 200zł ALTA S.A. oraz Modena Park wniosły sprzeciw.

Pełnomocnik ALTA S.A. zwrócił się do właściciela nieruchomości – Modena Park Sp. z o.o. o wydzielenie każdej działki objętej egzekucją do odrębnej księgi wieczystej, dzięki czemu każda działka mogłaby stanowić odrębny przedmiot egzekucji komorniczej, a ofertą komornika zainteresowana być mogła potencjalnie większa grupa odbiorców, przez co łączna kwota ze sprzedaży działek mogłaby być wyższa. Zarząd Modena Park do chwili obecnej nie podjął kroków zmierzających w tym kierunku. Zarząd ALTA S.A. kontaktował się z komornikiem prowadzącym egzekucję, w celu wypracowania powyższej opcji.

Spór sądowy Forest Hill-Erbud i Port Lotniczy w Szczecinie

- W dniu 16 września 2013r. Forest Hill Sp. z o.o. (Spółka, Powódka, poprzednio Euroconstruction Sp. z o.o., podmiot zależny od ALTA S.A.,) wyraziła zgodę i zawarła z Erbud S.A. i Port Lotniczy Szczecin -Goleniów Sp. z o.o. (występujące razem) ugody w związku ze sprawami toczącymi się pomiędzy stronami przed Sądem Okręgowym w Szczecinie oraz Sądem Rejonowym Szczecin Centrum, łącznie o zapłatę kwoty 451 tys. zł. Spółki Erbud i Port Lotniczy Szczecin-Goleniów, celem wyczerpania wzajemnych roszczeń objętych postępowaniami sądowymi, zapłaciły w dniu 9 października 2013r. na rzecz Forest Hill kwotę 340 tys. zł. Spory dotyczyły zapłaty należności i kar umownych z tytułu umowy z dnia 17.10.2005r., której przedmiotem było wykonanie przez Forest Hill (wówczas

Euroconstruction), robót budowlanych obejmujących rozbudowę i przebudowę terminali pasażerskich lotniska Szczecin-Goleniów. Forest Hill domagała się uregulowania należności z tytułu umowy, natomiast Erbud w pozwie wzajemnym przeciwko Spółce, żądał kar umownych tytułem przekroczenia terminu zakończenia robót. W dniu 16 kwietnia 2010r. Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy, rozstrzygnął na korzyść Forest Hill toczący się ww. spór. Spółka Erbud wniosła apelację w wyniku której Sąd skierował sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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

2.6.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31.12.2013r. nie zaszły żadne istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W procesie zarządczym poczyniono kroki doprecyzowujące rolę poszczególnych podmiotów Grupy Kapitałowej w realizacji inwestycji Siewierz-Jeziorna:

- Chmielowskie Sp. z o.o. pełni rolę inwestora przedsięwzięcia inwestycyjnego Siewierz-Jeziorna. Zakres jej kompetencji obejmuje kwestie związane z infrastrukturą oraz przygotowaniem terenu do sprzedaży.
- Forest Hill Sp. z o.o. została powołana do pełnienia funkcji dewelopera projektu. W jej kompetencji będzie organizacja budowy i sprzedaży nieruchomości i domów mieszkalnym finalnym nabywcom. Spółka podejmuje działania służące wypełnianiu obowiązków z zakresu „ustawy deweloperskiej”.
- Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. otrzymała zadanie organizacji strefy rekreacyjnej nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim, Spółka zajmie się także nadzorowaniem projektu jako całości.
- TUP Property S.A. – jako posiadająca doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami wynajętymi, będzie wynajmowała powstałe w inwestycji mieszkania i powierzchnie komercyjne.

2.6.5. Badania i rozwój

Do realizacji przedsięwzięć Spółki i Grupy Kapitałowej nie występuje konieczność prowadzenia działalności badawczo-rozwojowej.

2.6.6. Pozostałe istotne wydarzenia w okresie 2013r.

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

3.1. Wynik finansowy Spółki

W poniższej tabeli zaprezentowano dane finansowe i operacyjne osiągnięte przez Spółkę w okresie 2013r. oraz dane porównywalne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012r.

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

WYNIK FINANSOWY	2013 tys. zł	2012 tys. zł	zmiana %
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	3 803	2 011	89%
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	(4 869)	(3 948)	23%
Zysk/strata ze sprzedaży	(1 066)	(1 937)	-45%
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych	1 683	(30 116)	-106%
Przychody finansowe	649	18 807	-97%
Koszty finansowe	(83)	(49)	69%
Zysk/strata brutto	607	(14 587)	-104%
Zysk/strata netto	607	(14 587)	-104%

Wynik finansowy Spółki ALTA kształtowany jest tak jak w poprzednich okresach głównie poprzez wycenę akcji i udziałów podmiotów zależnych. Zarząd Spółki wycenia je w wartości godziwej poprzez wynik. Za rok 2013r. Spółka wykazała zysk netto w kwocie 607 tys. zł.

Wpływ na wycenę akcji i udziałów jednostek zależnych i stowarzyszonych 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. , które wycenia Zarząd Spółki)
- Poczynione inwestycje w przedsięwzięcia realizowane przez poszczególne podmioty z Grupy Kapitałowej

Należy jednakże zwrócić uwagę na wyjaśnienie wyniku z przeszacowania aktywów finansowych za 2012r. Kwota przeszacowania (- 30 116 tys. zł), odzwierciedla między innymi obniżenie wartości Spółki TUP Property w wyniku aktualizacji wyceny nieruchomości Spółki (w kwocie minus 11 943 tys. zł) oraz aktualizację wyceny Spółki Chmielowskie (minus 2 928 tys. zł) i stratę na sprzedaży udziałów Spółki X-Press Couriers (2 388 tys. zł). Jednocześnie pozycja przychodów finansowych uwzględnia głównie dywidendę w postaci udziałów Spółki Forest Hill (która była wówczas właścicielem nieruchomości w Katowicach –sprzedanej w późniejszym okresie firmie Murapol S.A.) w kwocie 17 801 tys. zł.

Szczegółowe informacje dotyczące metod oraz rezultaty wyceny poszczególnych podmiotów zostały zamieszczone w sprawozdaniu finansowym Spółki, pod notą objaśniającą 11.11 „instrumenty finansowe”.

W roku zakończonym 31 grudnia 2013r. Spółka osiągnęła wyższe o 89% przychody z działalności podstawowej wykazując jednocześnie wyższy o 23 % koszt jej prowadzenia. Wykazana strata na sprzedaży po kosztach zarządu była o 45 % niższa niż roku 2012.

Specyfika działalności Spółki, której podstawę stanowi działalność inwestycyjna i holdingowa powoduje, że Spółka wykazuje ujemny wynik ze sprzedaży.

3.2. Sytuacja majątkowa

AKTYWA	31.12.2013 tys. zł	31.12.2012 tys. zł	zmiana %
Aktywa ogółem	182 247	179 233	2%
Aktywa trwałe w tym:	175 532	177 031	-1%
Akcje i udziały	168 360	166 677	1%
Pozostałe długoterm. aktywa finan.	5 207	8 319	-37%
Aktywa obrotowe w tym	6 715	2 202	205%
Pozostałe aktywa finansowe	6 196	1 510	310%

PASYWA i KAPITAŁY WŁASNE	31.12.2013 tys. zł	31.12.2012 tys. zł	zmiana %
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	0%
Zyski zatrzymane	42 968	57 555	-25%
Kapitały własne łącznie	177 351	176 744	0%
Zobowiązania długoterminowe	1 884	2 003	-6%
Zobowiązania krótkoterminowe	3 012	486	520%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki zamknęło się w 2013r. sumą bilansową 182 247 tys. zł, co stanowiło 2% wzrost w porównaniu do roku ubiegłego.

Dominującą pozycję aktywów jednostki stanowiły długoterminowe aktywa finansowe (podobnie jak w roku wcześniejszym), których wartość utrzymała się na poziomie ubiegłego 2012r. Pozycję tą stanowią głównie akcje i udziały w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, które w 2013r. stanowiły 96% wartości tej pozycji aktywów oraz 92% sumy bilansowej.

Wartość kapitału własnego utrzymała się na stabilnym, zbliżonym do 2012r. poziomie i stanowiła 97% sumy bilansowej na dzień sprawozdawczy. O wartości kapitału własnego decydował głównie kapitał zapasowy utworzony z emisji akcji oraz z zysków zatrzymanych.

Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami opublikowanymi i poprzednio opublikowanymi

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

3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi i wskaźniki

(z uwzględnieniem zmian w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem i Grupą Kapitałową)

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki i Grupy Kapitałowej w 2013r. związane było z kontynuacją rozpoczętych projektów, zarządzaniem portfelem nieruchomości i terminowym regulowaniem zobowiązań wobec instytucji finansowych. Zgodnie z przyjętą strategią wszystkie zasoby Grupy Kapitałowej docelowo zostaną skierowane na realizację wieloprofilowego projektu Siewierz-Jeziorna. Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje analizy obecnej i przyszłej struktury finansowania zamierzeń inwestycyjnych zabiegając o zachowanie płynności finansowej i rozwój projektu Siewierz - Jeziorna przy jednoczesnym zamierzeniu wyjścia z inwestycji oraz sprzedaży pozostałych projektów.

W ocenie Zarządu Spółki ryzyko niewywiązywania się z zobowiązań Spółki i Grupy Kapitałowej jest monitorowane i minimalizowane na bieżąco.

W okresie 12 miesięcy zakończonych 31.12.2013r. nie zaszły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W procesie zarządczym poczyniono kroki doprecyzowujące rolę poszczególnych podmiotów Grupy Kapitałowej w realizacji inwestycji Siewierz-Jeziorna:

- Chmielowskie Sp. z o.o. pełni rolę inwestora przedsięwzięcia inwestycyjnego Siewierz-Jeziorna. Zakres jej kompetencji obejmuje kwestie związane z infrastrukturą oraz przygotowaniem terenu do sprzedaży.
- Forest Hill Sp. z o.o. została powołana do pełnienia funkcji dewelopera projektu. W jej kompetencji będzie organizacja budowy i sprzedaży nieruchomości i domów mieszkalnym finalnym nabywcom. Spółka podejmuje działania służące wypełnianiu obowiązków z zakresu „ustawy deweloperskiej”.
- Port Jachtowy Nieporęt Sp. z o.o. otrzymała zadanie organizacji strefy rekreacyjnej nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim, Spółka zajmie się także nadzorowaniem projektu jako całości.

TUP Property S.A. – jako posiadająca doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami wynajętymi, będzie wynajmowała powstałe w inwestycji mieszkania i powierzchnie komercyjne

Specyfika działalności Spółki, 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	2013	2012
Zysk/strata netto/aktywa ogółem	0,00	(0,08)
STOPA ZWROTU Z KAPITAŁU WŁASNEGO	2013	2012
zysk/strata netto/kapitał własny*100	0,34	(8,25)

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. W związku z wykazaniem zysku w 2013r. w porównaniu do roku 2012 wskaźniki w latach porównywalnych uległy poprawie.

STOPA ZADŁUŻENIA	2013	2012
zobowiązania ogółem/aktywa ogółem	2,69%	1,39%

W latach 2012-2013 Spółka nie była stroną umów kredytowych. Główne pozycje zobowiązań Spółki stanowiły w latach 2012-2013 rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz w 2013r. kwota pożyczki zaciągniętej od Spółki zależnej z Grupy Kapitałowej.

TRWAŁOŚĆ STRUKTURY FINANSOWANIA	2013	2012
kapitał własny/pasywa ogółem	1,00	1,00
WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI	2013	2012
aktywa obrotowe/zob. krótkoterm.	2,23	4,53
KAPITAŁ OBROTOWY NETTO	2013	2012
aktywa obrotowe - zob.bieżące	3 703	1 716

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

Pozycje aktywów obrotowych i zobowiązań bieżących kształtowane są głównie poprzez kwoty pożyczek zawartych w ramach Grupy Kapitałowej (udzielonych przez ALTA S.A. i otrzymanych od ALTA S.A. w 2013r.)

cena rynkowa akcji do wartości księgowej na akcję (zł)	2013	2012
cena giełdowa 1 akcji/wart.księgowa 1 akcji	0,36	0,17

3.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

Spółka prowadzi działania zmierzające do utrzymania płynności i realizacji głównego projektu Siewierz-Jeziorna. Z uwagi duży rozmiar realizowanego przedsięwzięcia, wczesną fazę jego realizacji, nowatorski i wieloaspektowy charakter oraz prognozy osiągnięcia progu rentowności w perspektywie kilkuletniej, możliwość uzyskania finansowania zewnętrznego na wsparcie realizacji projektu jest znikome. Dodatkowe utrudnienie stanowi utrzymujące się ograniczenie akcji kredytowej banków zarówno dla podmiotów gospodarczych z branży jak też klientów detalicznych, dla których zastrzono progi przy wyliczaniu zdolności kredytowej o ograniczono możliwość zaciągania kredytów walutach obcych.

Pomimo niekorzystnej wciąż sytuacji ALTA zarządzając Grupą Kapitałową podjęła decyzję o realizacji przedsięwzięcia w obecnej fazie z zasobów własnych. Zarząd Spółki czerpiąc inspirację i wiedzę merytoryczną z podobnych inwestycji zrealizowanych z sukcesem finansowym za granicą jest przekonany o możliwości powodzenia projektu z uwzględnieniem jego wieloaspektowego charakteru który łączy ze sobą przestrzeń mieszkalną, usługową, produkcyjną i rekreacyjną.

Przyszłe inwestycje kapitałowe ALTA S.A. będą dotyczyły podmiotów z Grupy kapitałowej celem wsparcia realizacji projektu Siewierz-Jeziorna. Na podstawie założeń strategii wszystkie zasoby grupy kapitałowej zostaną wykorzystane w prowadzeniu najbardziej potencjalnie zyskowej inwestycji Siewierz-Jeziorna.

3.5. Perspektywy rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej

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

Po przyjęciu nowej strategii dla Spółki i Grupy Kapitałowej ALTA w czerwcu 2013r. perspektywy rozwoju upatrywane są w możliwościach jakie niesie projekt Siewierz-Jeziorna. Jest to przedsięwzięcie kilkunastoletnie, które łączy wiele obszarów działalności umożliwiając osiągnięcie zysków w kilku płaszczyznach: sprzedaży ziemi, nieruchomości, najmu powierzchni komercyjnych i usługowych, a także usług rekreacyjnych.

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

- Dezinwestycja w obszarze projektów o niskiej wartości w fazie wzrostu oraz projektów pasywnych, które osiągnęły dojrzałość inwestycyjną
- Prowadzenie projektu Siewierz-Jeziorna, w tym:
 - Rozwijanie obszaru mieszkaniowego
 - Projektowanie i realizacja obszaru biznesowego
 - Wdrożenie projektu Clean Tech park w fazie produkcyjnej projektu
 - Kontrola ryzyk związanych z realizacją inwestycji
 - Zapewnienie płynności finansowej
 - Sprzedaż domów i mieszkań w tempie pozwalającym osiągnięcie progu rentowności inwestycji

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.

3.6. Czynniki ryzyka

Rodzaj Ryzyka	Opis zagrożenia	Zapobieganie i poziom ryzyka
Realizacji inwestycji Siewierz-Jeziorna	Ryzyko dotyczy realizacji sprzedaży i kontynuacji rozpoczętych prac budowlanych. Wiąże się z tempem procesu budowy i zagospodarowania kolejnych etapów inwestycji. Dotyczy niepewności rynku do zainteresowania projektem ostatecznych odbiorców w tempie założonym przez Spółkę.	Spółka prowadzi działania informacyjne skierowane do inwestorów, kontrahentów budowy i finalnych odbiorców. Prowadzi projekt innowacyjny proponując nie tylko kupno mieszkania ale przede wszystkim dokładnie zaprojektowaną przestrzeń do życia. Poziom ryzyka należy określić jako wysokie.
Wyceny inwestycji Siewierz-Jeziorna	Ryzyko wyceny dotyczy ewentualnych wahań w wartościach, zmianie podejścia, lub istotnych zmian na rynku nieruchomości. W związku z innowacyjnością projektu oraz jego skalą nie ma możliwości stosowania wyceny metodą porównawczą.	Spółka korzysta z wiedzy i doświadczeń firm, które z powodzeniem zrealizowały podobne projekty na całym świecie. Wycena nieruchomości sporządzana jest przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. Projekt realizowany jest zgodnie z przyjętymi założeniami. Ryzyko określane jako znikome.
Ryzyko konkurencji projektu Siewierz-Jeziorna	Ryzyko ze strony konkurencji jest wysokie. Na rynku górnośląskim działa wiele firm deweloperskich, oferujących nieruchomości w regionie.	Z uwagi na innowacyjny charakter projektu, na rynku śląskim nie ma w ofercie produktów analogicznych do oferowanych w inwestycji Siewierz-Jeziorna. Ryzyko umiarkowane.
Ryzyko jakościowe i współpracy w realizacji projektu	Jednym z kryteriów wyboru wykonawców było kryterium jakościowe, celem zapewnienia solidnego wykonania prac. W związku z powyższym ryzyko jakościowe określono na niskim poziomie. Spółka jest otwarta na współpracę deweloperów, którzy zbudują domy zgodnie z przyjętymi założeniami i kodem architektonicznym. Celem minimalizacji ryzyka Spółka Forest Hill pełni rolę dewelopera projektu Siewierz.	Znikome Spółka bierze udział i koordynuje prace we wszystkich etapach realizacji inwestycji.
Ryzyko kredytowe i wahań kursowych w wycenie nieruchomości TUP Property	Ryzyko wyceny metodą dochodową nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny kredytów udzielonych w Euro jest ze sobą w części równoważone. Na dzień 31.12 2013 r. 82,84% przychodów Spółki pochodziło z tytułu umów najmu zawartych w Euro, z drugiej strony zaś 48,98% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych sfinansowana jest kredytami walutowymi. Analiza wrażliwości wskazuje, że w przypadku spadku kursu EURO do waluty krajowej o 5% wartość nieruchomości obniżyłaby się o kwotę 5 116 tys. zł a wartość zadłużenia spadłaby o kwotę 3 022 tys. zł, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy o kwotę 2 094 tys. PLN. Wzrost kursu EURO do waluty krajowej o 5% wpłynąłby pozytywnie na wynik finansowy o kwotę 2 094 tys. zł.	Wahania kursów walut zabezpieczone są transakcjami IRS oraz pobieraniem czynszów z tytułu najmu nieruchomości w walucie kredytu tj. euro Wpływ wahan kursu euro znajduje odzwierciedlenie w wycenie nieruchomości oraz wyniku finansowym Grupy Kapitałowej i ALTA S.A. w znaczący sposób. Stopień ryzyka: wysokie
Ryzyko związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości TUP Property	Spółka (a pośrednio najemcy) wnoszą opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Stawki wpłacanych kwot ustanawiane są przez władze miejskie. Ryzyko dotyczy także kwot związanych z przekształcaniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności, które także zależne są od jednostek terytorialnych.	Spółka dąży do przekształcenia prawa posiadanych nieruchomości, w prawo własności (zamiast wieczystego użytkowania) Działania te pozytywnie wpływają na portfel nieruchomości w kontekście jego konkurencyjności i

		możliwości ich sprzedaży Ryzyko określone jako niskie.
Ryzyko płynności	Dotyczy spółek ALTA, TUP Property i Chmielowskie i utrzymania płynności, terminowego regulowania zobowiązań i kontynuacji inwestycji. W przypadku braku najemców nieruchomości TUP Property lub nierealizowania strategii dezinwestycji istnienie zagrożenie regulowania zobowiązań bankowych oraz kontraktów budowlanych na realizację przedsięwzięcia Siewierz-Jeziorna. Ryzyko dotyczy gwarancji i poręczeń kredytów zaciągniętych przez TUP Property, które stanowią dla ALTA S.A. zobowiązanie warunkowe.	Grupa Kapitałowo terminowo obsługuje zobowiązania wynikające z umów kredytowych. Ryzyko płynności jest minimalizowane, jednak jego poziom jest istotny.
Ryzyko związane z wypowiedzeniem umów kredytowych	W przypadku niedotrzymania konwenantów określonych w umowach kredytowych TUP Property może nastąpić wypowiedzenie umowy lub niekorzystne zaostreżenie jej warunków.	Spółka TUP Property na bieżąco monitoruje sytuację przysyłając kredytodawcom informacje finansowe. Jednocześnie Spółka prowadzi działania monitorujące wystąpienie ryzyka. Ryzyko określone jako istotne w przypadku ograniczenia wpływów z umów najmu w przypadku wypowiedzenia umowy najmu.
Ryzyko kontynuacji działalności	Ryzyko dotyczy Spółek ALTA, TUP Property Chmielowskie w przypadku zrealizowania się powyższego ryzyka: wypowiedzenia umów kredytowych, braku płynności, lub konieczności zrealizowania płatności gwarancji i poręczeń.	ALTA jako zarządzająca Grupą Kapitałową prowadzi analizy występujących grup ryzyka. Zmierza do ich ograniczenia i na bieżąco zarządza polityką finansową Grupy Kapitałowej. Zadłużenie Grupy Kapitałowej nie jest znaczące a jej majątek pozwala na zaspokojenie wszystkich zobowiązań. Ryzyko określono na poziomie: umiarkowanym.
Ryzyka związane z otoczeniem rynkowym	Czynniki niezależne od działalności Spółki ALTA do których należą: sytuacja na rynkach światowych oraz klimat inwestycyjny na rynku nieruchomości. Sytuacja społeczno-ekonomiczna w Polsce związana z siłą nabywczą nowych nieruchomości i podejmowania inwestycji, poziom stóp procentowych, kursów walut oraz polityka kredytowa banków.	Spółka może czynić działania przystosowawcze, weryfikować plany. Czynniki te mogą mieć wpływ na wycenę projektów i nieruchomości, tempo realizacji dezinwestycji, tempo realizacji projektu Siewierz –Jeziorna. Ryzyko to oceniane jest na poziomie znikomym.
Ryzyko podatkowe renty planistycznej	Ryzyko dotyczy spółek posiadających nieruchomości, które zostały przekształcone w związku z realizacją poszczególnych projektów (TUP Property, Forest Hill, Chmielowskie, Centrum Handlowe Bażanty), związane jest z potencjalnym kosztem podatkowym z tytułu renty planistycznej.	Z uwagi na trudność w oszacowaniu konieczności płatności ww. podatku w kontekście zmiany wartości nieruchomości, momentu podatkowego oraz wysokości samego podatku, prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka jest bliskie zeru. W związku z tym nie występuje konieczność zawiązania rezerw.

3.7. 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, poświęconym działalności Spółki w 2013r.

3.8. 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. Szczegółowe zestawienie zostało zaprezentowane w punkcie 2.4. niniejszego sprawozdania oraz w nocie objaśniającej nr 11.19.1. do sprawozdania finansowego Spółki.

3.9. Instrumenty finansowe i związane z nimi ryzyka

Informacje dotyczące instrumentów finansowych zostały zaprezentowane w nocie objaśniającej do sprawozdania finansowego, nota 1.28.1. Instrumenty finansowe według kategorii oraz ryzyka opisane w punkcie 11.27.

IV Akcje i akcjonariat oraz nadzór

W okresie 2013r. 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.

4.1. Zarząd i Rada Nadzorcza i ich wynagrodzenie

W 2013r. funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnił Pan Robert Jacek Moritz. Zarząd Spółki jest jednoosobowy. Wynagrodzenie Prezesa Zarządu zaprezentowano w nocie objaśniającej nr 11.24.1. do sprawozdania finansowego za 2013r.

W dniu 26 czerwca 2013r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję. Członkami Rady Nadzorczej zostali ponownie:

Pan Lesław Moritz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Erwin Plichciński – Wice Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Michał Dorszewski – Sekretarz Rady Nadzorczej
Pan Andrzej Karczykowski – Członek Rady Nadzorczej
Pan Władysław Sobański – Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się zgodnie na posiedzeniu w dniu 10 lipca 2013r.

W ramach Rady Nadzorczej powołano także Komitet Audytu w składzie:

Pan Erwin Plichciński, Pan Michał Dorszewski, Pan Władysław Sobański.

Wybrani przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2013r. Członkowie Rady Nadzorczej zasiadali w niej także w okresie ubiegłej kadencji.

Wynagrodzenie osób nadzorujących zostało zaprezentowane w nocie objaśniającej nr 11.24.1 i 3 do sprawozdania finansowego za 2013r.

4.2. Akcje należące do osób zarządzających i nadzorujących

<i>Osoba zarządzająca/nadzorująca</i>	<i>Liczba akcji</i>
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu*	85 800
Lesław Moritz Przewodniczący Rady Nadzorczej*	792 888
Władysław Sobański Członek Rady Nadzorczej	5 713
Michał Dorszewski** Członek Rady Nadzorczej	5 556
Andrzej Karczykowski Członek Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800
Dane na dzień przekazania raportu	

*Porozumienie w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

** W dniu 31.01.2014r. Zarząd ALTA S.A. otrzymał na podstawie art. 160 pkt 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o obrocie instrumentami finansowymi w trybie art. 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi zawiadomienie od osoby zobowiązanej – Członka Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu w 2013r. następujących transakcji na akcjach Spółki ALTA:

W dniu 23.10.2013r. kupno 392 akcji Spółki po cenie 3,51 zł za jedną akcję

W dniu 24.10.2013r. kupno 154 akcji Spółki po cenie 3,51 zł za jedną akcję

4.3. Znaczący Akcjonariusze

<i>Najwięksi akcjonariusze</i>	<i>Liczba akcji</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Udział w kapitale podstawowym</i>	<i>Udział w głosach na WZ</i>
Rodzina Moritz wraz z podmiotem zależnym Hlamata Holdings Limited w tym.:	7 859 224	14 134 424	51,66%	65,30%
Hlamata Holdings Limited(podmiot zależny od Elżbiety Moritz)	6 531 087	12 806 287	42,93%	59,17%
Lesław i Elżbieta Moritz	1 238 621	1 238 621	8,14%	5,72%
Robert i Małgorzata Moritz	89 516	89 516	0,59%	0,41%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 675 198	16 950 398	70,17%	78,31%

Z uwagi na istniejące Porozumienie, pomiędzy Panem Robertem Moritz, Lesławem Moritz, Elżbietą Moritz i Małgorzatą Moritz (Rodzina Moritz) w rozumieniu art. 87 ust 1 pkt 5 w zw. z ust. 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i stosunek dominacji Elżbiety Moritz wobec Hlamata Holdings Limited – głównego udziałowca Spółki, stan posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących jest następujący: Rodzina Moritz z podmiotem zależnym od Elżbiety Moritz posiada 7 859 224 akcji.

W tym:

Hlamata Holdings Limited – podmiot zależny od Elżbiety Moritz: 6 531 087 akcji

Elżbieta Moritz: 445 733 akcji

Lesław Aleksander Moritz: 792 888 akcji

Robert Jacek Moritz: 85 800 akcji

Małgorzata Maria Moritz: 3 716 akcji

W dniu 10 lipca 2012r. ALTA S.A. otrzymała zawiadomienie od Pana Roberta Jacka Moritz - Prezesa Zarządu Spółki o zawarciu z Hlamata Holdings Limited umowy dotyczącej prawa kupna akcji ALTA S.A. Zgodnie z umową Pan Robert Jacek Moritz ma prawo do kupna wszystkich akcji zwykłych i imiennych ALTA S.A., które należą do Hlamata Holdings Limited.

Od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego (za III kwartał 2013r.) i w okresie 2013r. nie zaszły zmiany strukturze akcji, które znajdują się w posiadaniu znaczących akcjonariuszy.

Do dnia zatwierdzenia i publikacji raportu za 2013r. nie są znane Emitentowi umowy w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

4.4. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka do dnia publikacji raportu za 2013r. nie wyemitowała akcji pracowniczych. Nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

Spółka na przestrzeni 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013r. oraz do dnia publikacji raportu za 2013r. realizowała postanowienia wynikające z Programu Motywacyjnego II i III. Nadzór nad wypełnianiem kryteriów programu sprawuje Rada Nadzorcza i Zarząd podejmując corocznie stosowne uchwały.

W poprzednich okresach sprawozdawczych obejmujących lata 2009-2013 Spółka informowała o realizacji Programu Motywacyjnego II (kosztach, wycenie oraz spełnieniu warunków dla realizacji poszczególnych (trzech) transz Programu). Pomimo spełnienia warunków ekonomicznych dla uruchomienia poszczególnych transz Programu osoby uprawnione nie znalazły uzasadnienia ekonomicznego dla skorzystania z przysługujących im uprawnień Programu - zakupu akcji Spółki. Program motywacyjny II zakończył się 31.12.2013r.

W dniu 26 czerwca 2013r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie założeń Programu Motywacyjnego III na lata 2014-2016. Celem programu jest podtrzymanie istnienia w Spółce mechanizmu motywacyjnego dla osób odpowiedzialnych za zarządzanie oraz rozwój – członków zarządu oraz kadry kierowniczej. Osoby uczestniczące w Programie Motywacyjnym III będą uprawnione do nabywania warrantów subskrypcyjnych w III transzach (po jednej w każdym roku obrotowym trwania programu). W związku z tym Spółka wyemituje w trzech transzach do 300 000 warrantów subskrypcyjnych serii C., które będą uprawniać do objęcia akcji na okaziciela serii H Spółki o wartości nominalnej 1 zł każda po cenie emisyjnej równej kursowi zamknięcia akcji Spółki w dniu zawarcia Umowy uczestnictwa. Wykonanie praw z warrantów będzie następować odpowiednio dla każdej transzy do dnia 31.12.2020r., 31.12.2021r i 31.12.2022r.

Na dzień 31 grudnia 2013r. nie wystąpiły przesłanki do sporządzenia wyceny ww. programu oraz ujęcia kosztów programu w księgach rachunkowych Spółki.

V Ład korporacyjny

Spółka stosuje obowiązujące w Polsce zasady ładu korporacyjnego, zebrane w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

Ład korporacyjny wprowadza regulację działań mających zapewnić równowagę pomiędzy interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie spółki a zatem inwestorów, kadry zarządzającej oraz pracowników, zasady te mają sprzyjać rozwojowi spółki. Tekst zasad ładu korporacyjnego dostępny jest publicznie w Internecie na oficjalnej stronie GPW www.corp-gov.gpw.pl, której misją jest także promocja ładu korporacyjnego oraz rozwój komunikacji z notowanymi spółkami.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki w komunikacie z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie wdrażania zasad zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW stwierdziły, że Spółka wypełnia większość zasad ładu korporacyjnego. Zasadę tą Spółka i jej organa stosowały także w okresie 2013r.

Firma prowadzi przejrzystą politykę informacyjną, wszystkie istotne zdarzenia związane z działaniami ALTA S.A. oraz podmiotów zależnych są ogłaszane w postaci raportów bieżących i publikowane na stronie internetowej spółki, dodatkowo w formie komunikatów prasowych przekazywane mediom. Strona internetowa ALTA S.A. stanowi ważne narzędzie komunikacji z akcjonariuszami, to na niej, zgodnie z rekomendacjami dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” umieszczone zostały dokumenty korporacyjne, w tym raporty bieżące oraz okresowe, życiorysy zawodowe członków organów, informacje dotyczące zwoływania Walnego Zgromadzenia etc. W styczniu 2009 roku spółka uruchomiła stronę internetową w języku angielskim.

Informacja dotycząca odstępiania od przestrzegania zasad Ładu Korporacyjnego w 2013 r. Spółka tak jak w latach poprzednich kontynuowała poniższe odstępstwa od stosowania zasad ładu Korporacyjnego, o których zdecydowało Walne Zgromadzenie Spółki:

- Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6 z dnia 6 maja 2008 r. postanowiło przestrzegać zasad Ładu Korporacyjnego w części odnoszącej się do akcjonariuszy. W paragrafie drugim w/w uchwały Walne Zgromadzenie postanowiło jednak, 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 udostępniła stronę internetową w wersji angielskiej, jednak w zakresie większym niż wskazany w dokumencie Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki podjął decyzję o nie tłumaczeniu raportów bieżących i okresowych na język angielskim i uzasadnił swoją decyzję dotychczasową praktyką w kontaktach z inwestorami zagranicznymi.

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

Kontrola wewnętrzna w Spółce i Grupie Kapitałowej oraz zarządzanie ryzykiem jest procesem ciągłym. W okresie 2013r. nie zaszły zmiany w systemie kontroli oraz zarządzania ryzykiem. 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 dział finansowy i dyrektora finansowego. System ten opiera się o kilkupoziomą procedurę nadzorczą nad procesem sporządzania sprawozdań. 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 zależnych.

W kompetencji dyrektora finansowego i Zarządu leży rzetelna ocena księgowych wartości oraz występującego ryzyka i jeśli to konieczne objęcie ich rezerwą lub zobowiązaniem warunkowym 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 podczas badania sprawozdania, a także odzwierciedlone są w bieżącej działalności Komitetu Audytu Rady.

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

Informacje na temat znaczących Akcjonariuszy i praw z papierów wartościowych Spółki

Informacje dotyczącą akcjonariuszy zawarto w punkcie 4.2. niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2013r.

Część akcji niesie ze sobą uprzywilejowanie w zakresie głosowania na Walnym Zgromadzeniu. Akcje są uprzywilejowane w ten sposób, że jedna akcja uprawnia do 5 głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Większość akcji uprzywilejowanych skupiona jest u jednego z akcjonariuszy znaczących.

Oprócz ww. papiery wartościowe Spółki nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych akcjonariuszom.

Dokumenty Spółki nie nakładają żadnych ograniczeń na akcjonariuszy odnośnie wykonywania prawa głosu. Nie istnieją też żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę.

Informacja na temat działalności spółki w zakresie uprawnień poszczególnych organów Spółki

- Podstawą do powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz zakres ich uprawnień w tym podjęcie decyzji o emisji lub wykupie akcji regulują dokumenty Spółki (Statut, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu) oraz Kodeks Spółek Handlowych a także zasady określone w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
- Zmiany statutu spółki lub umowy spółki możliwe są tylko na zasadach określonych w Statucie Spółki, Regulaminie Walnego Zgromadzenia oraz Kodeksie Spółek Handlowych.
- Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się na zasadach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych, Regulaminie Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem zasad zamieszczonych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
- Organy Zarządzające i Nadzorujące działają w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Zarządu przy uwzględnieniu przepisów zawartych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW.
- Informacje o składzie osobowym i zmianach w organach spółki zaprezentowano w dziale I niniejszego Sprawozdania Zarządu „Charakterystyka Spółki” w punkcie 1.4 „Informacja o osobach zarządzających i nadzorujących”.

Informacje na temat pozostałej działalności społecznej

W ramach działalności Spółka stara się także wypracowywać zyski społeczne. W miejscach prowadzonych inwestycji dokładane są starania aby prowadzić dialog z lokalnymi społecznościami, zrozumieć lokalne potrzeby i wreszcie w optymalny sposób na nie odpowiedzieć. W okresie 2013r. Port Jachtowy Nieporęt prowadziła następujące działania na rzecz społeczności mieszkającej w pobliżu inwestycji Siewierz-Jeziorna, nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim:

- W lipcu 2013r. Spółka wraz z Urzędem Miasta i Gminy Siewierz zorganizowała nad Zalewem Przeczycko-Siewierskim (który wpisany jest w mapę inwestycji Spółki) półkolonie żeglarskie

dla młodzieży. Przez cały miesiąc w przedsięwzięciu wzięło udział ponad 60 dzieci, który nauczyły się żeglować na małych jachtach sportowych.

→ We wrześniu 2013r. Spółka zorganizowała regaty na zakończenie sezonu żeglarskiego, które połączone były z piknikiem rodzinnym.

Podmiot do badania sprawozdań finansowych

Badanie sprawozdania finansowego ALTA S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego jej Grupy Kapitałowej za 2013r. zostało przeprowadzone przez HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, zgodnie z umową zawartą w dniu 19.07.2013r. Informacje o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do nadania sprawozdań finansowych zawarto w nocie objaśniającej nr 11.25.1. do sprawozdania finansowego ALTA S.A. „wynagrodzenia podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych”.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

Warszawa. 2014.03.19r.

VI Oświadczenia zarządu

Oświadczenie o rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Prezes Zarządu ALTA S.A. Robert Jacek Moritz oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe 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. i jej Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności ALTA S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji ALTA S.A. i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowego ryzyka 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 skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tych sprawozdań, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu

Warszawa. 2014.03.19r.