



ALTA S.A.

RAPORT ZA I KWARTAŁ 2021R.



Maj, 2021r.

Spis treści

I WYBRANE DANE FINANSOWE	3
II INFORMACJE O SPÓŁCE	3
2.1. Informacje o Emitencie	3
2.2. Informacje o stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10	4
2.3. Inwestycje Emitenta	5
III SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
3.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	7
3.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
3.4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY I INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE	12
4.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego oraz zasady (polityka rachunkowości)	12
4.2. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie	12
4.3. Prezentowane okresy sprawozdawcze, data zatwierdzenia sprawozdania finansowego i waluta sprawozdania	13
4.4. Noty objaśniające	14
V INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W I KWARTALE 2021R.	24
5.1. Informacje istotne dla oceny działalności oraz istotne zdarzenia oraz czynniki mające wpływ na osiągnięte i przyszłe wyniki finansowe	24
5.2. Zarządzanie ryzykiem finansowym	33
5.3. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie ..	38
5.4. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz	38
5.5. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	38
5.6. Informacje o poręczeniach i gwarancjach oraz zmiany w zobowiązaniach warunkowych	39
5.7. Informacja o postępowaniach sądowych oraz rozliczeniu z tytułu spraw sądowych	39
VI AKCJONARIAT I AKCJE	40
6.1. Kapitał własny oraz Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i	40
kapitałowych papierów wartościowych	40
6.2. Informacje o dywidendzie	40
6.3. Informacja o znaczących akcjonariuszach	41
6.4. Informacja o stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	41
6.5. Program Motywacyjny	41
6.6. Zdarzenia po dniu bilansowym	42

I WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2021- 31.03.2021	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2021- 31.03.2021	01.01.2020- 31.03.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	185	297	40	68
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(978)	(2 124)	(214)	(483)
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(832)	(1 936)	(182)	(440)
IV. Zysk (strata) netto	(832)	(1 936)	(182)	(440)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(498)	1 412	(109)	321
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	527	1 299	115	295
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(20)	(2 681)	(4)	(610)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	9	30	2	7
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,05)	(0,13)	(0,01)	(0,03)
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
X. Aktywa razem	188 452	189 316	40 438	41 024
XI. Zobowiązania długoterminowe	104	90	22	20
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	832	877	179	190
XIII. Kapitał własny	187 516	188 349	40 237	40 814
XIV. Kapitał zakładowy	15 130	15 130	3 247	3 279
XV. Liczba akcji	15 130 145	15 212 345	15 130 145	15 212 345
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / euro)	12,39	12,45	2,66	2,70

Wybrane dane ze skróconego sprawozdania finansowego ALTA S.A.

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

-do przeliczenia pozycji bilansowych średni kurs euro ogłoszony przez NBP na dzień 31.03.2021r. 4,6603 na dzień 31.12.2020r. 4,6148 zł

- do przeliczenia pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych średnie arytmetyczne średnich kursów euro ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca, odpowiednio dla I kw. 2021r. 4,5721 zł oraz dla I kw. 2020r. 4,3963 zł

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

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

2.2. Informacje o stosowanej polityce rachunkowości zgodnie z MSSF 10

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

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

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

zgodnie z MSSF 10 par 27:

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

oraz zgodnie z

MSSF 10 paragraf 28

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

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

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

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

Zarząd ALTA S.A. wycenia Spółki/Inwestycje w wartości godziwej zgodnie z najlepszą wiedzą zarządu i przy zastosowaniu dostępnych i odpowiednich technik wyceny oraz ujmuje wycenę przez wynik finansowy w pozycji „wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez wynik finansowy.

ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000149976. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki

→ W okresie I kwartału 2021r. i poprzednich okresach sprawozdawczych funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnił Pan Robert Jacek Moritz.

→ W okresie I kwartału 2021r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Andrzej Karczykowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

Krzysztof Kaczmarczyk – Członek Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komitetu Audytu

Marek Garliński – Członek Rady Nadzorczej

Adam Parzydeł – Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

Paweł Rogowski – Członek Rady Nadzorczej

2.3. Inwestycje Emitenta

Od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego tj. za 2020r., nie miały miejsca zmiany w strukturze Inwestycji ALTA S.A.

Na dzień bilansowy sprawozdania finansowego inwestycje Spółki ALTA obejmowały:

<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 Sp. z o.o.	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	Właściciel galerii handlowej City Point Tychy	TUP Property Sp. z o.o.	100%
Traktowa 6 Sp. z o.o.	Pruszków	5 000	Spółka do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych	TUP Property Sp. z o.o.	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	300 000	Administrowanie terenem budowy i dzielnicą Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%

III SPRAWOZDANIE FINANSOWE

3.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariantcie porównawczym)			
Wyszczególnienie	za okres 01.01.2021 31.03.2021	za okres 01.01.2020 31.12.2020	za okres 01.01.2020 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	185	871	297
Amortyzacja	(43)	(170)	(43)
Zużycie materiałów i energii	(3)	(26)	(8)
Usługi obce	(129)	(1 128)	(347)
Podatki i opłaty	-	(3)	-
Wynagrodzenia	(309)	(1 519)	(323)
Koszty Programu Motywacyjnego	-	-	-
Świadczenia na rzecz pracowników	(55)	(182)	(62)
Pozostałe koszty rodzajowe	(12)	(53)	(10)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	(366)	(2 210)	(496)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	-	-
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez wynik finansowy	(614)	9 141	(1 685)
Pozostałe przychody operacyjne	2	231	57
Pozostałe koszty operacyjne	-	(129)	-
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	(978)	7 033	(2 124)
Przychody finansowe	155	9 693	224
Koszty finansowe	(9)	(47)	(36)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	(832)	16 679	(1 936)
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-
Podatek dochodowy odroczony	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(832)	16 679	(1 936)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	(832)	16 679	(1 936)
Pozostałe dochody			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM			
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU			
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	(832)	16 679	(1 936)

Zysk / (strata) netto przypadające na 1 akcję	(0,05)	1,10	(0,13)
Całkowity dochód / (strata) przypadające na 1 akcję	(0,05)	1,10	(0,13)

3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2021	na dzień 31.12.2020	na dzień 31.03.2020
AKTYWA TRWAŁE	167 880	168 537	173 297
Rzeczowe aktywa trwałe	90	99	98
Prawa do rzeczowych aktywów trwałych	35	67	169
Akcje i udziały	163 824	164 438	153 613
Należności długoterminowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3 827	3 843	19 265
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	104	90	152
AKTYWA OBROTOWE	20 572	20 779	969
Należności z tytułu dostaw i usług	458	287	309
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe należności	2 499	3 014	279
Pozostałe aktywa finansowe	17 493	17 361	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	102	93	365
Rozliczenia międzyokresowe	20	24	16
Aktywa razem:	188 452	189 316	174 266

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
	na dzień 31.03.2021	na dzień 31.12.2020	na dzień 31.03.2020
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	187 516	188 349	170 157
Kapitał podstawowy	15 130	15 130	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	47 871	47 871	47 913
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	2 499	2 499	2 499
Kapitał rezerwowy	5 100	5 100	5 000
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	225	(16 453)	(16 054)
Zysk (strata) netto roku obrotowego	(832)	16 679	(1 936)
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	104	90	190
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	104	90	152
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-	38
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	832	877	3 919
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	150	150	1 179
Kredyty i pożyczki	31	34	130
Inne zobowiązania finansowe	35	67	411
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	386	348	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	230	278	2 199
Pasywa razem:	188 452	189 316	174 266

3.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Wyszczególnienie	za okres 01.01.2021 31.03.2021	za okres 01.01.2020 31.12.2020	za okres 01.01.2020 31.03.2020
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(832)	16 679	(1 936)
Korekty razem	334	(18 657)	3 348
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-
Amortyzacja	43	170	43
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(146)	(9 655)	(188)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	614	(9 149)	1 685
Zmiana stanu rezerw	-	150	-
Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów	-	-	-
Zmiana stanu należności	(171)	184	1 772
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(10)	(98)	36
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4	(9)	-
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-
Inne korekty	-	(250)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(498)	(1 978)	1 412
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	(126)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	107	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	-	-
Otrzymane dywidendy	515	6 075	-
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	(3 345)	(100)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	40	1 828	1 250
Otrzymane odsetki	-	1 301	149
Środki pieniężne w nabytych jednostkach na dzień nabycia	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	527	5 840	1 299
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji, wydania udziałów i dopłat do kapitału	-	18	-
Nabycie akcji/udziałów własnych	-	(190)	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	(3 008)	(1 956)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(20)	(135)	(37)
Dywidendy wypłacone	-	-	-
Odsetki zapłacone	-	(789)	(688)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(20)	(4 104)	(2 681)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	9	(242)	30
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	9	30	30
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	93	335	335
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	102	93	365

3.4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym									
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2021 r	15 130	-	117 523	47 871	2 499	5 100	225	-	188 348
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 130	-	117 523	47 871	2 499	5 100	225	-	188 348
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2021 r	-	-	-	-	-	-	-	(832)	(832)
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeznaczenie kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w ramach Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.03.2021 r	-	-	-	-	-	-	-	(832)	(832)
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.03.2021 r	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	(832)	(832)
Saldo na dzień 31.03.2021 r	15 130	-	117 523	47 871	2 499	5 100	225	(832)	187 516

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym									
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowany na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2020 r	15 212	-	117 523	47 913	2 499	5 000	(16 054)	-	172 093
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	(250)	-	(250)
Saldo po zmianach	15 212	-	117 523	47 913	2 499	5 000	(16 304)	-	171 843
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2020 r	(82)	-	-	(42)	-	100	(149)	16 679	16 506
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	-	149	(149)	-	-
Przeznaczenie kapitału zapasowego na kapitał rezerwowany	-	-	-	(42)	-	42	-	-	-
Zakup akcji własnych	(100)	-	-	-	-	(91)	-	-	(191)
Emisja akcji w ramach Programu Motywacyjnego	18	-	-	-	-	-	-	-	18
Razem transakcje z właścicielem	(82)	-	-	(42)	-	100	(149)	-	(173)
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2020 r	-	-	-	-	-	-	-	16 679	16 679
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2020 r	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	16 679	16 679
Saldo na dzień 31.12.2020 r	15 130	-	117 523	47 871	2 499	5 100	(16 453)	16 679	188 349

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym									
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2020 r	15 212	-	117 523	47 913	2 499	5 000	(16 054)	-	172 093
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	-	117 523	47 913	2 499	5 000	(16 054)	-	172 093
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.03.2020 r	-	-	-	-	-	-	-	(1 936)	(1 936)
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.03.2020 r	-	-	-	-	-	-	-	(1 936)	(1 936)
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.03.2020 r	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	(1 936)	(1 936)
Saldo na dzień 31.03.2020 r	15 212	-	117 523	47 913	2 499	5 000	(16 054)	(1 936)	170 157

IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY I INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał 2021r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość finansowa w formie skróconej oraz zgodnie z pozostałymi obowiązującymi standardami MSSF, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, które zostały zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Stały Komitet ds. Interpretacji, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i które obowiązują na dzień 31.03.2021r.

Zasady (polityka) rachunkowości Spółki zastosowane do sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego za I kwartał 2021r. są spójne z zasadami, jakie przyjęto do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2020r., z wyjątkiem zmian do standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po dniu 1 stycznia 2021r.

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

Sprawozdanie finansowe za I kwartał 2021r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Zmiany w polityce rachunkowości wynikające ze zmian obowiązujących standardów

W okresie I kwartału 2021r. nie miały miejsca zmiany w polityce rachunkowości.

Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, mające zastosowanie do prowadzonej przez Spółkę działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2021r.

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich data wejścia w życie.

4.2. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Profesjonalny osąd

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

- Szacowanie wartości godziwej inwestycji

Spółka wycenia do wartości godziwej poszczególne składniki długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach inwestycyjnych.

Całość przychodów i generowane przez te spółki zyski są rezultatem prowadzonej przez nie działalności i mają bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów w danej spółce (inwestycji) wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki ALTA.

Wynik z tytułu przeszacowania udziałów stanowiących inwestycje ALTA S.A. za I kwartał 2021r. wyniosły minus 614 tys. zł

Powyższe dane zostały zaprezentowane w punkcie „Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej”.

Szacunki i założenia dotyczą poniższych kwestii:

- Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego
Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
- Wartość godziwa instrumentów finansowych
Wartość godziwą instrumentów finansowych (akcji i udziałów), dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposoby ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych zostały przedstawione w dalszej części niniejszego sprawozdania finansowego.
- Podział zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów na część długo i krótkoterminową
Pożyczki udzielone przez ALTA S.A. w zależności od terminu wymagalności prezentowane są jako długoterminowe lub krótkoterminowe.
- Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy
Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki, gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych. Z uwagi na fakt, że Zarząd Spółki kontroluje terminy odwracania się różnic przejściowych wynikających z różnicy pomiędzy wartością bilansową i podatkową swoich inwestycji w udziały i akcje, kontroluje politykę swoich jednostek zależnych dotyczącą dywidend oraz terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tymi inwestycjami, Spółka na podstawie art. 39 i 40 MSR 12 nie tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycją w jednostki zależne.

W sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2021r. dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w sprawozdaniu finansowym za 2020r.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia sytuację finansową na dzień 31 marca 2021r. oraz zawiera dane porównywalne na dzień 31 marca 2020r. i 31 grudnia 2020r.

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

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

4.4. Noty objaśniające

4.4.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Przychody ze sprzedaży usług	185	871	297
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	185	871	297

4.4.2. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Amortyzacja	(43)	(170)	(43)
Zużycie materiałów i energii	(3)	(26)	(8)
Usługi obce	(129)	(1 128)	(347)
Podatki i opłaty	-	(3)	-
Wynagrodzenia	(309)	(1 519)	(323)
Świadczenia na rzecz pracowników	(55)	(182)	(62)
Pozostałe koszty rodzajowe	(12)	(53)	(10)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(551)	(3 081)	(793)

4.4.3. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Odsetki	155	693	224
Dywidendy otrzymane	-	9 000	-
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	155	9 693	224

Walne Zgromadzenie Spółki TUP Property w 2020r. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy. Jedynym udziałowcem Spółki TUP Property jest ALTA S.A.

4.4.4. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Odsetki	(9)	(47)	(36)
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	(9)	(47)	(36)

4.4.5. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	106	7
Zwolnienie ze składek ZUS	-	55	-
Odpisanie zobowiązań przedawnionych	-	50	50
Sprzedaż wierzytelności (Modena)	-	-	-
Inne	2	20	-
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2	231	57

4.4.6. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Zwolnienie z długu	-	-	-
Utworzenie odpisów aktualizujących, w tym:			
Koszt zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	(99)	-
Inne	-	(30)	-
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	-	(129)	-

4.4.7. Odpisy Aktualizujące i przeszacowania do wartości godziwej

→ Informacje o odpisach aktualizujących

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

ALTA S.A. dokonuje wyceny wartości aktywów (przeszacowania), które stanowią akcje i udziały spółek -inwestycji na dzień bilansowy. Szczegółowe informacje dotyczące wyceny aktywów zaprezentowano w punkcie 4.4.17.

4.4.8. Rezerwy

Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

- **Rezerwy na odpisy emerytalne i inne świadczenia pracownicze**

Rezerwa utworzona w 2020r. – dotyczy przewidywanej premii zarządu

- **Rezerwa na odroczony podatek dochodowy**

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki, gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych. Z uwagi na fakt, że Zarząd Spółki kontroluje terminy odwracania się różnic przejściowych wynikających z różnicy pomiędzy wartością bilansową i podatkową swoich inwestycji w udziały i akcje, kontroluje politykę swoich jednostek zależnych dotyczącą dywidend oraz terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tymi inwestycjami, Spółka na podstawie art. 39 i 40 MSR 12 nie tworzy

rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycją w jednostki zależne.

Dla okresów I kwartału 2021 roku stawka podatku wynosi 9% dla innych źródeł oraz 19% dla źródeł kapitałowych.

4.4.9. Podatek odroczony

Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazany	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	(832)	16 679	(1 936)
Podatek dochodowy wg stawki obowiązującej w okresie (9%)	(75)	1 501	(174)
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	(4)	(802)	5
Strata z lat ubiegłych	-	-	-
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	79	2 303	169
Nie utworzona rezerwa na ODPD (z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)	-	822	-
Utracone straty lat ubiegłych	-	78	-
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	-	-	-

4.4.10. Rzeczowe aktywa trwałe

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

4.4.11. Umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi i ich obsługa

Spółka ALTA oprócz kredytu na samochód w Banku Toyota na kwotę 31 tys. zł nie ma zaciągniętych innych kredytów.

4.4.12. Pozostałe aktywa finansowe

Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki (wraz z odsetkami) bez odpisów na dzień 31.03.2021	Saldo bilansowe na dzień 31.03.2021	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od 1 roku do 5 lat
Chmielowskie Sp. z o.o.	21 030	21 030	17 372	3 658
TUP Property S.A.	169	169	169	-
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	121	121	121	-
SUMA PLN	21 320	21 320	17 662	3 658

Nie występują pozycje wymagalne powyżej 5 lat.

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 31.03.2021			Okres porównywany 31.12.2020			Okres porównywany 31.03.2020		
	Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące
Pożyczki udzielone	3 827	-	3 827	3 843	-	3 843	19 265	-	19 265
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE RAZEM:	3 827	-	3 827	3 843	-	3 843	19 265	-	19 265

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Okres bieżący 31.03.2021			Okres porównywany 31.12.2020			Okres porównywany 31.03.2020		
	Specyfikacja	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące
Pożyczki udzielone	17 493	-	17 493	17 361	-	17 361	-	-	17 289
RAZEM POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE:	17 493	-	17 493	-	-	17 361	-	-	17 289

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

4.4.13. Należności

Należności	Okres bieżący 31.03.2021			Okres porównywany 31.12.2020			Okres porównywany 31.03.2020		
	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualiz.	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	583	125	458	412	125	287	309	-	309
Należności z tytułu dywidend	2 410	-	2 410	2 925	-	2 925	-	-	-
Pozostałe należności	146	57	89	146	57	89	336	57	279
RAZEM NALEŻNOŚCI:	3 139	182	2 957	3 483	182	3 301	645	57	588

Odpisy aktualizujące należności	Za okres		Na dzień	
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020	
Odpisy na początek okresu		182	182	57
Wykorzystanie		-	-	-
ODPISY NA KONIEC OKRESU:		182	182	57

4.4.14. Zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	386	348	411
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	32	63	77
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	128	164	220
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	21	21	41
Rezerwa na zaległe urlopy	30	30	32
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego (MSSF16)	35	67	130
Zaliczki na poczet dywidendy	-	-	1 800
Rozliczenia międzyokresowe oraz pozostałe zobowiązania	19	-	29
RAZEM ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE:	651	693	2 740

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

W okresie I kwartału 2021r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną ALTA .

W dniu 18 marca 2020 r. polski rząd ogłosił państwowy program pomocy („Tarcza antykryzysowa”) w celu przeciwdziałania negatywnym skutkom epidemii COVID-19 na gospodarkę.

ALTA S.A. jako Spółka Inwestycyjna dotychczas bezpośrednio nie odczuła istotnie skutków ogłoszenia stanu epidemii.

Na podstawie publicznie dostępnych informacji na dzień, w którym niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji, Zarząd rozważył szereg skrajnych, lecz nadal prawdopodobnych scenariuszy w odniesieniu do potencjalnego rozwoju epidemii i jej oczekiwanego wpływu na Spółkę i środowisko gospodarcze, w którym prowadzi ona działalność, w tym środki już podjęte przez polski rząd.

W celu zapewnienia ciągłości działalności gospodarczej oraz płynności Spółki, Zarząd wdrożył działania, które obejmują w szczególności:

- realizację programu pracy zdalnej;
- doposażenie biura w dodatkowe środki ochrony osobistej
- zrezygnowano lub ograniczono do minimum wszelkie spotkania z kontrahentami, które są realizowane w formie tele lub wideo-konferencji

A w zakresie działalności Inwestycji prowadzone jest bieżące monitorowanie stanu prowadzonych działalności w poszczególnych Spółkach, ewentualnych ograniczeń i innych czynników które mogą wpłynąć na obniżenie ich wartości.

Na podstawie publicznie dostępnych informacji, biorąc pod uwagę główne wskaźniki charakteryzujące obecną sytuację finansową Spółki oraz zainicjowane działania, nie przewidujemy w średnim i długim okresie bezpośredniego istotnie negatywnego wpływu epidemii COVID-19 na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki, jednak wykluczyć takiego scenariusza w niedającej się przewidzieć przyszłości nie można.

Nie można tym samym wykluczyć, że okresy ograniczeń w działalności gospodarczej, rozszerzanie się i przedłużanie dotkliwych dla gospodarki Polski działań ograniczających rozprzestrzenianie się

koronawirusa, będą miały w średnim i długim terminie negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki poprzez obniżenie wartości Inwestycji Spółki.

Zarząd zwraca szczególnie uwagę, na kwestie poruszone w punkcie 4.4.17 w odniesieniu do wyceny aktywów i kwestie poruszone w punkcie 5.2., traktującym o ryzyku, w szczególności w odniesieniu do paragrafu c) ryzyko wyceny aktywów, w związku z wystąpieniem stanu epidemii.

Powyższe w szczególny sposób odnosi się do wyceny aktywa Spółki CP Tychy tj. centrum handlowego, którego właścicielem jest ta Spółka, opisanego w punkcie 5.1.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i będzie reagował odpowiednio, przekazując także swoje decyzje do publicznej wiadomości w raportach bieżących lub/i okresowych.

4.4.16. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W I kwartale 2021r. spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31.

4.4.17. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 31.03.2021r. Spółka posiada instrumenty finansowe wyceniane w wartościach godziwych, które ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym. Instrumenty finansowe stanowią głównie akcje i udziały Spółek – Inwestycji ALTA S.A.

Akcje i udziały	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Chmielowskie Sp. z o.o.	146 633	146 633	116 186
TUP Property Sp. z o.o.	17 191	17 805	37 427
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Polkombi S.A.	0,00	0,00	0,00
Razem wartość	163 824	164 438	153 613

Obniżająca się wartość aktywa TUP Property Sp. z o.o. wynika z realizacji Strategii Spółki, która zakłada dezinwestycję aktywów nieruchomościowych oraz dokonanej na dzień 30.06.2020r. i ujętej w wyniku roku 2020r. aktualizacji wartości godziwej aktywa Spółki TUP Property tj. udziałów Spółki CP Tychy do wartości zerowej z uwzględnieniem odpisu aktualizującego dokonanego także na całej kwocie należności Spółki TUP Property od Spółki CP Tychy.

Akcje i udziały	Siedziba	Wartość bez pomniejszania o odpisy			% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów		
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 826	54 826	54 826	100%	100%	100%
TUP Property Sp. z o.o.	Warszawa	43 272	43 272	43 272	100%	100%	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	2 880	2 880	2 880	100%	100%	100%
Polkombi S.A.		2	2	2	b/d	b/d	b/d
Razem wartość brutto		100 980	100 980	100 980			

Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący 31.03.2021			Okres porównywany 31.12.2020			Okres porównywany 31.03.2020		
	Nazwa jednostki	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie
Chmielowskie Sp. z o.o.	91 807	-	91 807	61 360	30 447	91 807	61 360	-	61 360
TUP Property Sp. z o.o.	(25 467)	(614)	(26 081)	(4 161)	(21 306)	(25 467)	(4 161)	(1 684)	(5 845)
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Razem wartość	63 458	(614)	62 844	54 317	9 141	63 458	54 317	(1 684)	52 633
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów			163 824			164 438			153 613

Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Wynik na zbyciu instrumentów	-	-	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	(614)	9 141	(1 684)
Chmielowskie Sp. z o.o.	-	30 447	-
TUP Property Sp. z o.o.	(614)	(21 306)	(1 684)
RAZEM WYNIK	(614)	9 141	(1 684)

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym I kwartału 2021r. nie miało miejsce przesunięcie pomiędzy poziomami hierarchii.

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

MSSF 9 określa następujące kategorie aktywów finansowych:

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

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

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

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

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

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

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

Oczekiwana strata kredytowa 31.03.2021				
Wyszczególnienie	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3	Razem
Wartość brutto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	583	2 499	-	3 082
Środki pieniężne	102	-	-	102
RAZEM (brutto)	685	2 499	-	3 184
Odpisy aktualizujące				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	125	-	0	125
Środki pieniężne	-	-	-	0
RAZEM (odpisy)	125	-	-	125
Wartość netto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	458	2 499	-	2 957
Środki pieniężne	102	-	-	102
RAZEM (netto)	560	2 499	-	3 059

Poniżej zaprezentowano zmiany dotyczące klasyfikacji aktywów i zobowiązań finansowych.

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych 31.03.2021				
Pozycja w bilansie	MSSF 9			
	Wycenione w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Razem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (netto)	2 957	-	-	2 957
Wartość brutto	3 082	-	-	3 082
Odpisy aktualizujące	125	-	-	125
Środki pieniężne	102	-	-	102
Udzielone pożyczki pieniężne	21 320	-	-	21 320
Udziały, akcje i pozostałe aktywa długoterminowe	-	163 824	-	163 824
AKTYWA FINANSOWE	24 254	163 824	-	188 203
Oprocentowane kredyty i pożyczki	31	-	-	31
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	616	-	-	616
Zobowiązania leasingowe	35	-	-	35
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	682	-	-	682

4.4.19. Umowy z klientami i przychody z umów z klientami

Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczą wszystkich umów skutkujących przychodami.

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

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

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

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

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

V INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI W I KWARTALE 2021R.

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

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

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

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

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

Spółka ALTA S.A. i wynik finansowy

ALTA S.A. prowadzi działalność inwestycyjną, a także zarządczą i doradczą.

W okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu, Inwestycje Spółki stanowią udziały i akcje w podmiotach – spółkach inwestycyjnych. Podmioty te prowadzą działalność związaną z wynajmem własnych nieruchomości na cele handlowe, logistyczne i biurowe, działalność urbanistyczną, planistyczną i architektoniczną w tym pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę, a także w niewielkim stopniu - możliwość prowadzenia działalności budowlanej oraz sprzedaż posiadanych już domów i mieszkań, oraz administrowanie nieruchomościami.

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

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

Strategia Spółki ALTA 2018-2022

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

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

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

Wynik finansowy

Wynik finansowy Spółki za I kwartał 2021r. zamknął się stratą netto w kwocie 832 tys. zł.

Główny wpływ na wynik Spółki miały bieżąca działalność operacyjna (strata), wycena akcji i udziałów Spółek – inwestycji w wartości godziwej (strata).

Wpływ na prezentowany wynik miała wycena w wartości godziwej aktywów Spółki TUP Property metodą skorygowanych aktywów netto, gdzie wzięto pod uwagę wycenę nieruchomości w Katowicach i wskazano jako wartość godziwą nieruchomości proponowaną cenę rynkową umowy przedwstępnej sprzedaży tej nieruchomości (niższą o ponad 500 tys. zł niż prezentowana w księgach na 31.12.2020r.) Negatywny wynik niwelowany jest odsetkami od udzielanych pożyczek w kwocie 155 tys. zł.

Podstawowe wielkości zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym:

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

Główne Inwestycje ALTA S.A.

Inwestycje na dzień 31.03.2021	Wartość bilansowa 31.03.2021
Nazwa jednostki	
Chmielowskie Sp. z o.o.	146 633
TUP Property S.A.	17 191
Razem wartość brutto	163 824

Określenie hierarchii wartości godziwej dla Spółek - Inwestycji

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

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

Aktywa - poziomy hierarchii wartości godziwej na dzień 31.03.2021				
Aktywa finansowe	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	-	163 824	163 824
RAZEM	-	-	163 824	163 824

Informacje dotyczące podmiotów – inwestycji ALTA S.A.

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

Spółka jest właścicielem nieruchomości i projektu Siewierz Jeziorna. Siewierz Jeziorna to największa wartościowo inwestycja ALTA S.A. Projekt został rozpoczęty w 2008r. od zakupu nieruchomości gruntowej o powierzchni około 120 ha.

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

Powstająca nowa dzielnica Siewierza – miasteczko Siewierz, projektowana jest w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Spółka Chmielowskie zajmuje się koordynacją projektowania, niwelacją terenu, układaniem sieci, budową części użyteczności publicznej (drogi, chodniki, parki), zapewnieniem mediów oraz wydzieleniem działek budowlanych. Model biznesowy zakłada sprzedaż deweloperom przygotowanych do budowy działek. Spółka wspiera działalność przedsiębiorców otwierających działalność na terenie dzielnicy – zwiększa to atrakcyjność lokalizacji i wspiera sprzedaż deweloperów. Na terenie miasteczka Siewierz działa żłobek, przedszkole, sklep, bistro, klub piłkarski z własnym boiskiem, przystań żeglarska, tereny rekreacyjne -wyznaczone ścieżki biegowe.

Inwestycja stanowi ciągle perspektywiczny, wieloaspektowy 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 możliwość osiągnięcia wysokich zysków.

Powierzchnia wszystkich nieruchomości, które posiada Spółka, wynosi zgodnie z ewidencją przeprowadzoną przez niezależnego rzeczoznawcę 113,02 ha. Na terenie Miasteczka Siewierz Jeziorna, zgodnie z chłonnością terenu wynikającą z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, można wybudować 374 000 m² powierzchni użytkowej (PU), w tym 298 000 m² PUM oraz 76 000 m² GLA. Na dzień raportu Spółka sprzedała grunty pod zabudowę 34 800 m² PUM i 350 m² GLA, co stanowi 9,4% PU, którą można wybudować na terenie inwestycji.

W Inwestycji Siewierz Jeziorna na dzień raportu jest zamieszkałych, w sprzedaży i w budowie ponad 290 domów i mieszkań. Deweloperzy skierowali do sprzedaży ponad 200 mieszkań i domów, a ich budowa rozpoczęła się w III kwartale 2020r.

Poniżej przedstawiono aktualną wycenę aktywów Spółki Chmielowskie.

Inwestycja stanowi ciągle perspektywiczny, wieloaspektowy 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 możliwość osiągnięcia wysokich zysków.

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

Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości w Siewierzu, obejmują teren pod budowę łącznie 38 000 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej a zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży na podstawie zawartych umów przedwstępnych powinno nastąpić w latach 2020-2022. Szacunkowa łączna kwota transakcji sprzedaży wynosi około 25 000 tys. zł

W Inwestycji Siewierz Jeziorna na dzień raportu jest zamieszkałych, w sprzedaży i w budowie ponad 290 domów i mieszkań. Deweloperzy skierowali do sprzedaży ponad 200 mieszkań i domów, których budowa rozpocznie się w 3 kwartale 2021.

Poniżej przedstawiono aktualną wycenę aktywów Spółki Chmielowskie.

Rzeczoznawca na potrzeby wyceny nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. zastosował tak jak w latach ubiegłych metodę pozostałościową a założenia i wyjaśnienie zastosowanych zasad pozostało niezmiennie w stosunku do zaprezentowanych i stosowanych od 2016r.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane. Metoda pozostałościowa uwzględnia szacowaną wartość ukończonej inwestycji oraz koszty całkowite budowy a także zysk dewelopera.

Po zapoznaniu się w wyceną rzeczoznawcy Zarząd Spółki uznał za racjonalne założenia przyjęte przez rzeczoznawcę. Zarząd Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy.

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

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 15.12.2020r. na wartość 193 260 tys. zł, w tym:

Wycena rzeczoznawcy	2020r.	2019r.
Wartość nieruchomości w tys. zł	193 260 tys. zł	157 910 tys. zł
W tym:		
Teren objęty MPZP (Faza I)	75 660 tys. zł (38,15 ha)	Teren objęty MPZP (Faza I) 80 970 tys. zł (39,42 ha)
Teren objęty MPZP (Faza II i III)	117 600 tys. zł (74,86 ha)	Teren inwestycyjny objęty studium kierunków zagospodarowania Przestrzennego (Faza II i III) 76 940 tys. zł (74,86 ha)

Zarząd Spółki oszacował Wartość Spółki przy zastosowaniu metody majątkowej (metoda skorygowanych aktywów netto).

Zarząd ALTA S.A. otrzymał efekt wyceny w postaci wartości Spółki Chmielowskie na dzień 31.12.2020r. uznając wynik szacunków za racjonalny w wartości 146,6 mln zł (szczegółowo opisany w sprawozdaniu finansowym Spółki na dzień 31.12.2020r).

Zarząd ALTA S.A. uwzględniając:

- a. Otrzymałą wycenę wartości Spółki
- b. Niedającą się przewidzieć sytuacją gospodarczą w kolejnych okresach w związku ze stanem epidemii,

podjął decyzję o ujęciu w księgach rachunkowych ALTA S.A. wartości Spółki Chmielowskie w kwocie oszacowanej metodą skorygowanych aktywów netto w kwocie 146,6 mln zł.

Po weryfikacji wg najlepszej wiedzy Zarządu, metoda wyceny i wartość Spółki na dzień 31.03.2021r. pozostaje aktualna w kwocie 146,6 mln zł.

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

TUP Property S.A. w okresie I kwartału 2021r. jak też okresach poprzednich kontynuowała proces zarządzania własnymi nieruchomościami, który obejmuje: plan zarządzania, budżet organizacyjny nieruchomości, komercjalizację obiektów.

W zakresie działalności Spółki znajduje się także możliwość świadczenia usług:

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

Spółka posiada nieruchomości, które są przedmiotem najmu. W okresie I kwartału 2021r. i okresach poprzednich Spółka zarządzała portfelem nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

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

Sprzedaż nieruchomości – realizacja strategii dezinwestycji

- W okresie I kwartału 2021r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Pruszkowie, w wartości odpowiadającej wycenie ujętej w księgach rachunkowych Spółki
- Po dniu bilansowym tj. już obejmującym II kwartał roku zawarto przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Katowicach. Określona umowa cena sprzedaży wpłynęła o około 500 tys. zł na obniżenie wartości udziałów Spółki TUP Property poprzez aktualizację wartości nieruchomości w księgach TUP Property do wartości godziwej tj. proponowanej ceny transakcyjnej.

TUP Property – wycena do wartości godziwej

ALTA S.A. wycenia akcje Spółki TUP Property do wartości godziwej metodą skorygowanych aktywów netto. Zarząd przeanalizował wartość wszystkich pozycji aktywów i pasywów Spółki pomiędzy ich wartością księgową/bilansową a wartością rynkową, zbadano kompletność ujęcia wszelkich rezerw i zobowiązań. Nie zidentyfikowano innych korekt.

Wartość Spółki TUP Property na dzień 31.03.2021r. oszacowano w wartości 17 191 tys. zł.

Główny składnik aktywów Spółki TUP Property na dzień 31.03.2020r. stanowią aktywa obrotowe, którymi są nieruchomości Spółki.

CP Tychy – podmiot zależny od TUP Property

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

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

Spółka CP Tychy wyceniana jest do wartości godziwej kapitałów netto. Wpływ na wycenę i wynik Spółki ma wartość nieruchomości centrum handlowego w Tychach (City Point Tychy). Nieruchomość wyceniana jest metodą dochodową przez Zarząd, na podstawie projekcji przepływów pieniężnych.

31.03.2020r. weszła w życie Ustawa o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych ustaw w powiązaniu z rozporządzeniami Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Polski stanu epidemicznego oraz z dnia 20 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na terenie polski stanu epidemii.

Na dzień sporządzenia i przekazania niniejszego sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki identyfikuje następujące okoliczności i zdarzenia, które mogą budzić wątpliwości co do kontynuacji działalności przez Spółkę:

Na podstawie ww przepisów weszły w życie ograniczenia prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw, a zgodnie z przepisami prawnymi zostały wygaszone wzajemne zobowiązania stron umów najmu znajdujących się w tych powierzchniach handlowych.

Spółka CP Tychy jest właścicielem nieruchomości- centrum handlowego, która bezpośrednio została objęta zakazem działalności, z wyjątkiem niektórych usług i sprzedaży.

Wobec przepisów, które weszły w życie zostały czasowo wygaszone stosunki handlowe pomiędzy najemcami i wynajmującymi, skutkujące brakiem obowiązku najemców do wnoszenia opłat z tytułu umowy najmu.

Ustawa nie zakazuje jednak podjęcia rozmów między stronami najmu, wobec czego Spółka podjęła rozmowy z najemcami powierzchni w celu ustalenia czy i w jakiej wysokości będą oni wносить opłaty związane z utrzymaniem centrum handlowego m.in.: ochrona, media, sprzątnięcie itp.

Część najemców zdecydowała o podtrzymaniu wnoszenia opłat w pełnej lub obniżonej kwocie w okresie trwania okresu zamknięcia galerii handlowej dla nabywców. Szczególnie iż Spółka utrzymuje centrum handlowe w gotowości, najemcy mają w okresach ograniczenia działalności dostęp do swoich powierzchni mogąc prowadzić prace remontowe, inwentaryzacyjne itp. Spółka wynegocjowała ponoszenie niższych opłaty związane z utrzymaniem obiektu handlowego (ochrona, sprzątanie) w tym także niższy jest pobór mocy energii elektrycznej i innych mediów.

Należy zwrócić uwagę na poniższe:

Czasowe ograniczenia działalności centrów handlowych

Działalność centrów handlowych była na przestrzeni 2020r. i I kwartału 2021r. oraz do czasu publikacji niniejszego sprawozdania, ograniczana czasowo, nie da się wykluczyć w niedającej się przewidzieć przyszłości, że taka sytuacja nie będzie się powtarzała.

Po zakończeniu okresu ograniczeń najemcy, aby utrzymać status braku obowiązku zapłaty czynszu za okres trwania pandemii zobligowani są do złożenia Spółce oświadczenia wraz z uwzględnieniem stawki czynszu oraz przedłużenia umowy najmu o okres 6 miesięcy.

Sytuacja kredytowa w okresie 2020r. – kredytodawca Spółki zawarł w dniu 7.04.2020r. ze Spółką Aneks do umowy kredytowej, w którym określono karencję spłat rat kapitałowo – odsetkowych na okres do 20.08.2020. oraz zapowiedziano przeprowadzenie restrukturyzacji kredytu w sierpniu 2020r.

Wszczęcie procedury postępowania układowego

Postępowanie układowe – w dniu 25.08.2020r. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ukazało się obwieszczenie o otwarciu postępowania o zatwierdzenie układu dłużnika CP Tychy sp. z o.o. prowadzonego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne („Prawo Restrukturyzacyjne”) znajdujące zastosowanie do postępowania o zatwierdzenie układu ze zmianami wynikającymi z ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 („Tarcza 4.0”). Zgodnie z postanowieniami Tarczy 4.0 skutkiem dokonania przedmiotowego obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym jest otwarcie postępowania o zatwierdzenie układu dłużnika CP Tychy.

Kondycja finansowa spółki CP Tychy będącej właścicielem centrum handlowego City Point w Tychach („Centrum Handlowe”) jest poważnie i bezpośrednio zagrożona, jednocześnie nie miały zastosowania przepisy dotyczące upadłości CP Tychy.

Zarząd CP Tychy w dniu 20 lipca 2020 r. zidentyfikował powstanie stanu zagrożenia niewypłacalnością CP Tychy i podjął decyzję o rozpoczęciu działań mających na celu zawarcie układu z wierzycielami w ramach postępowania restrukturyzacyjnego w związku z postanowieniami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne („Prawo Restrukturyzacyjne”) ze zmianami wynikającymi z ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 („Tarcza 4.0”). Zawarcie układu z wierzycielami w ramach postępowania restrukturyzacyjnego ma na celu uniknięcie ogłoszenia upadłości CP Tychy poprzez umożliwienie jej restrukturyzacji, przy jednoczesnym zabezpieczeniu praw wierzycieli CP Tychy. Ponadto rozpoczęcie działań mających na celu zawarcie układu z wierzycielami ma na celu przywrócenie CP Tychy zdolności do wykonywania zobowiązań, przy jednoczesnej możliwości korzystania z ochrony prawnej przed egzekucją i działaniami wierzycieli. W szczególności od dnia dokonania obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym do dnia umorzenia lub zakończenia postępowania do wypowiedzenia umów kredytu, leasingu, ubezpieczeń majątkowych, poręczeń itd. - wymagana będzie zgoda nadzorca układu. Zapewnienie przedmiotowej ochrony, w opinii Zarządu nie tylko miało umożliwić, ale ułatwić przeprowadzenie postępowania restrukturyzacyjnego CP Tychy i zawarcie układu z wierzycielami.

Umorzenie procedury postępowania układowego

Zgodnie z postanowieniami art. 20 ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 ("Tarcza 4.0") postępowanie o zatwierdzenie układu zostało umorzone z mocy prawa ze względu na brak złożenia w terminie 4 miesięcy od dnia dokonania obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym - wniosku o zatwierdzenie układu. Wniosek o zatwierdzenie układu nie został złożony ze względu na to, iż za jego przyjęciem nie wypowiedziała się wymagana prawem większość wierzycieli uprawnionych do głosowania nad układem.

Wniosek Zarządu o upadłość Spółki

Zarząd CP Tychy w dniu 28.12.2020r. z ostrożności i w ramach przyjętej praktyki, podjął decyzję o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości CP Tychy, na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe, a wniosek ten został złożony w dniu 28.12.2020r. do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

Wniosek Zarządu o sanację

Spółka złożyła w dniu 29 grudnia 2020 r. do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego CP Tychy, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. prawo restrukturyzacyjne, dostrzegając możliwość wdrożenia dalej idących środków restrukturyzacyjnych niż uproszczone postępowanie o zatwierdzenie układu.

Wypowiedzenie umowy kredytowej

W dniu 10.02.2021r. CP Tychy sp. z o.o. otrzymała wypowiedzenie („Wypowiedzenie”) umowy kredytu udzielonego CP Tychy przez mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy z dnia 19 maja 2015 r., z późniejszymi zmianami („Umowa”, „Kredyt”, „Bank”).

Jednocześnie Bank wezwał CP Tychy do spłaty Kredytu w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania przez CP Tychy Wypowiedzenia, z należnymi Bankowi odsetkami.

Na dzień sporządzenia Wypowiedzenia, całkowita kwota zobowiązań CP Tychy z tytułu Umowy wynosi: 6.591.910,91 EUR i 33.838,15 PLN.

Podstawą Wypowiedzenia Umowy było niedotrzymywanie warunków udzielania Kredytu przez CP Tychy. W przypadku braku spłaty Kredytu w wyżej wskazanym terminie, Bank uprawniony jest do podjęcia wszelkich działań zmierzających do odzyskania należności Banku, w tym wystąpienia na drogę postępowania sądowego oraz egzekucyjnego. Bank poinformował także o zamiarze publicznej sprzedaży wymagalnych wierzytelności przysługujących mu wobec CP Tychy.

Złożenie wniosku o upadłość Spółki CP Tychy przez Bank – Kredytodawcę, oraz połączenie spraw upadłościowych Spółki i Banku oraz sanacyjnej – do wspólnego rozpatrzenia

W dniu 3.04.2021r. Emitent powziął wiadomość o tym, że mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”, „Kredytodawca CP Tychy”) złożył wniosek o ogłoszenie upadłości CP Tychy sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie ("CP Tychy"), będącą właścicielem centrum handlowego City Point w Tychach ("Centrum Handlowe") i spółką 100% zależną od spółki inwestycyjnej Emitenta, w której Emitent posiada 100% udziałów, tj. TUP Property sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("TUP Property").

Zarząd Spółki wskazuje także, że wydane zostało postanowienie przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych („Sąd”) w przedmiocie zabezpieczenia majątku CP Tychy poprzez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie doradcy restrukturyzacyjnego Katarzyny Uszak.

Zarząd Spółki powziął ponadto w ww terminie wiadomość o wydaniu dwóch postanowień przez Sąd. W pierwszym postanowieniu Sąd zdecydował o połączeniu spraw z wniosku Banku oraz z wniosku CP TYCHY o ogłoszenie upadłości do wspólnego rozpoznania.

W drugim postanowieniu Sąd zdecydował o połączeniu do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy w przedmiocie ogłoszenia upadłości.

Po dniu bilansowym

Postanowienie Sądu w sprawie ogłoszenia upadłości CP Tychy Sp. z o.o.

W dniu 17 maja 2021 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (Sąd) wydał postanowienie w przedmiocie ogłoszenia upadłości spółki CP Tychy sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Postanowieniem Sąd oddalił wniosek Spółki CP Tychy o otwarcie postępowania sanacyjnego.

Na Postanowienie CP Tychy przysługuje zażalenie. Ewentualnie dalsze kroki w kierunku zażalenia będą rozpatrywane przez Zarząd.

TUP Property dokonuje wyceny udziałów CP Tychy w wartości godziwej. Zarząd CP Tychy podjął natomiast decyzję o aktualizacji wyceny jedynego aktywa CP Tychy tj. centrum handlowego City Point w Tychach („**Centrum Handlowe**”), biorąc pod uwagę stan CP Tychy i Centrum Handlowego związany z rozpoczęciem działań restrukturyzacyjnych.

W efekcie dokonanego odpisu aktualizującego wartość udziałów i należności w wyniku Spółki na dzień 30.06.2020r., udziały CP Tychy Sp. z o.o. zostały wykazane w wartości zerowej.

A następnie opisane wyżej działania i czynności nie miały wpływu na wynik TUP Property i Emitenta na dzień 31.12.2020r. ani na wynik Emitenta na dzień 31.03.2021r.

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

Podmiot z siedzibą w Siewierzu

Spółka administruje i zarządza terenami miejskimi dzielnicy Siewierz Jeziorna.

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

Czynniki mające wpływ na działalność kluczowych inwestycji Spółki ALTA

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

Działania podejmowane w ramach realizacji strategii:

- Dążenie do sprzedaży nieruchomości Spółek – Inwestycji
- Szukanie nowych rozwiązań zgodnych z przyjętą strategią
- Kontynuacja rozwoju inwestycji Spółki Chmielowskie oraz Sprzedaż projektu lub Spółki

Czynniki wewnętrzne i zewnętrzne istotne dla rozwoju przedsiębiorstwa

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

- dezinvestycja pozostałych do sprzedaży aktywów nieruchomościowych należących do TUP Property Sp. z o.o. i powodzenie postępowania sanacyjnego CP Tychy Sp. Z o.o.
- wyjście z projektu Siewierz Jeziorna
- współinwestowanie w nowe projekty rewitalizacji i planowania obszarów miejskich
- zarządzanie projektami rewitalizacji
- inspirowanie i inwestowanie w szeroko pojęte obszary zaspokajania potrzeb mieszkańców miast w potrzeby technologiczne oraz socjalne

- podejmowanie decyzji inwestycyjnych z uwzględnieniem ich wpływu na społeczeństwo i środowisko

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

5.2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Zarządzanie kapitałem i ocena zarządzania kapitałem

Działalność Inwestycyjna Spółki ALTA wiąże się z pośrednim i bezpośrednim narażeniem na kilka rodzajów ryzyka finansowego (ryzyko cenowe, walutowe, stopy procentowej), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności, ryzyko wyceny. Poszczególne rodzaje ryzyka są monitorowane i eliminowane przez Zarząd w możliwym do osiągnięcia zakresie. Zarządzając ryzykiem Zarząd współpracuje z działem finansowym Spółki a także informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji Spółki i stanie jej Inwestycji. Misją Spółki w zarządzaniu kapitałem jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, zapewnienie możliwości rozwoju, zachowania właściwej struktury kapitału i obniżenia kosztu kapitału. Skutecznym narzędziem do monitorowania stanu kapitału jest wskaźnik zadłużenia, którego poziom Spółka analizuje także w swoich Inwestycjach.

Wskaźnik ten w Spółce ALTA jest następujący:

	dane tys. zł	ALTA		
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
A	Kredyty/pożyczki ogółem	31	34	1 179
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	102	93	365
C	Zadłużenie netto (A-B)	-71	- 59	814
D	Kapitał własny ogółem	187 516	188 349	170 157
E	Kapitał ogółem (C+D)	187 445	188 290	170 971
F	Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	-0,003	- 0,003	0,48

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

▪ **Ryzyko wyceny i wartości godziwej**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przesłanki ograniczenia ryzyka:

- Spółki Chmielowskie i TUP Property dysponują portfelem nieruchomości, których wyceny w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generują wolne środki pieniężne.
- Inwestycja Chmielowskie projekt Siewierz Jeziorna ma potencjał do zwiększania poziomu przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość nie jest obciążona hipoteką).
- Transakcje sprzedaży kolejnych nieruchomości TUP Property Sp. z o.o. wspierają płynność Spółki.

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

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

Wycena nieruchomości sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę odzwierciedla wartość nieruchomości Spółki w cenie jej sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową projektu zgodnie z obecnym stanem prawnym i zaawansowania projektu.

W dniu 29.10.2020r. Rada Miasta Siewierz podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu objętego dotychczas Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju. Uchwalenie MPZP po jego uprawomocnienie wyeliminowało ryzyko, polegające na tym, że w przypadku sprzedaży nieruchomości lub udziałów Spółki, na dokonanie transakcji wymagana była zgoda Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

b) Ryzyko wyceny aktywów Spółki TUP Property S.A.

Główne aktywa Spółki stanowią nieruchomości.

Z dniem 1 stycznia 2018r. nieruchomości Spółki zostały przeniesione do kategorii produktów do sprzedaży (zapasów). Nieruchomości te podlegają raz do roku wycenie metodą dochodową.

Nieruchomości CP Tychy Sp. z o.o., w której TUP Property Sp. z o.o. posiada 100% udziałów, znajdują się w pozycji nieruchomości inwestycyjnych i wyceniane są przy wykorzystaniu metody dochodowej. Potencjalne obszary ryzyka związane z wyceną wartości nieruchomości TUP Property oraz wyceną aktywa Spółki CP Tychy obejmują: kształtowanie się kursu euro, utrzymanie odpowiedniego poziomu najmu, płynność aktywa, możliwość adaptacji do nowych warunków – zmiany aktywa CP Tychy z handlowego na usługowo -rozrywkowe, realizacja planów rekomercjalizacji, ułożenie nowych relacji z najemcami w związku z pandemią koronawirusa i wymuszonym zamknięciem lub ograniczeniem działalności centrów handlowych a także od 25.08.2020r. powodzenie prowadzenia procesu restrukturyzacji Spółki CP Tychy i zawarcie układu z wierzycielami.

W związku z powyższym Spółka TUP Property w swoim sprawozdaniu już na dzień 30.06.2020r. dokonała odpisu aktualizującego wartość Spółki CP Tychy oraz odpisu aktualizującego należności tej Spółki wobec TUP Property do wartości zerowej.

Powyższe działanie okazało się celowe, w związku z wszczęciem procedury postępowania układowego, a następnie jej umorzeniem oraz złożeniem wniosku Zarządu Spółki o upadłość Spółki oraz o sanację Spółki. W dalszej kolejności z uwagi na wypowiedzenie umowy kredytowej przez bank kredytujący Spółkę oraz złożenie wniosku o upadłość Spółki przez Bank. Ostatecznie po dniu bilansowym Sąd wydał postanowienie o upadłości Spółki CP Tychy.

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

na dzień 31.03.2021r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki	31		
Zobowiązania handlowe	386		
TUP Property Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*	910	205	
Zobowiązania handlowe	722		
Chmielowskie Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*	4 171	17 146	
Zobowiązania handlowe	698		

*Pożyczka wewnętrzna udzielona przez ALTA S.A. oraz wsparcie w ramach Tarczy Antykryzysowej – subwencja PFR

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

na dzień 31.03.2020r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki**	1 179		
Zobowiązania handlowe	411		
TUP Property S.A.			
Kredyty i pożyczki	271	1 167	
Zobowiązania handlowe	958		
Chmielowskie Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki*	85	18 926	
Zobowiązania handlowe	748		
CP Tychy Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	534		30 815
Zobowiązania handlowe	1 809		

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

** Kredyty i pożyczki ALTA S.A. – głównie pożyczka od Inwestora Spółki, kwota na dzień bilansowy wynosi 1 179 tys. zł.

c) Ryzyko wyceny aktywów w związku z wystąpieniem stanu epidemii

ALTA S.A. posiada 100 % akcji Spółki TUP Property, która jest właścicielem 100% udziałów Spółki CP Tychy – głównym aktywem spółki jest nieruchomości galeria handlowa z kinem.

Wobec rozpoznania ryzyka związanego z wartością posiadanej nieruchomości przez Spółkę CP Tychy, z uwagi na stan epidemii i czasowe wstrzymanie działalności galerii handlowych w okresie 2020r. i do dnia niniejszego raportu, TUP Property w II kwartale 2020r. rozpoznała ryzyko związane z dokonaniem odpisu aktualizującego wartość Spółki CP Tychy w wyniku 2020r.

W związku z tym ALTA S.A. dokonując wyceny akcji Spółki TUP Property do wartości godziwej metodą skorygowanych aktywów netto identyfikuje ryzyko związane z przeszacowaniem akcji Spółki TUP Property i ujmuje je odpowiednio. Wyżej wymienione ryzyko w związku z rozpoczęciem procesów sanacyjnego, upadłościowego, wypowiedzenia umowy kredytowej i postanowienia o upadłości Spółki CP Tychy, zostało zrealizowane, wartość udziałów Spółki CP Tychy w księgach TUP Property z uwzględnieniem należności TUP Property Sod CP Tychy Sp. z o.o. została spisana do wartości zerowej i ujęta już w wyniku Spółki na dzień 30.06.2020r. tym samym ww działania wg najlepszej wiedzy Zarządu nie mają wpływu na wyniki kolejnych okresów Emitenta.

▪ **Ryzyko rynkowe**

a) *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.

b) *Ryzyko stopy procentowej*

Jednym z elementów działalności Inwestycyjnej Spółki stanowi udzielone pożyczki poszczególnym Spółkom - Inwestycjom w latach ubiegłych. Pozycją narażoną na ryzyko stopy procentowej są planowane przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek.

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

Analiza wrażliwości na ruch stopy procentowej	31.03.2021	31.03.2020
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	19 265	19 265
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	1,63	1,63
Analiza wrażliwości dla spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	193	193

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 31.03.2021			Okres porównywany 31.12.2020			Okres porównywany 31.03.2020			
	Specyfikacja	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Oprocentowanie stałe:		3 858	17 493	-	3 965	20 122	-	19 395	-	-
Pożyczki udzielone		3 827	17 493	-	3 843	17 361	-	19 265	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte		31	-	-	34	-	-	130	-	-
Oprocentowanie zmienne:		-	-	-	-	-	-	-	-	-

c) Ryzyko walutowe

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN.

d) Ryzyko kredytowe

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

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

Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący 31.03.2021			Okres porównywany 31.12.2020			Okres porównywany 31.03.2020			
	Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Należności własne niepodatkowe		2 957	-	-	3 301	-	-	588	-	-
Pożyczki udzielone		-	21 320	-	-	21 204	-	-	19 265	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD		-	-	163 824	-	-	164 438	-	-	153 613

Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Aktywa finansowe	188 101	188 943	173 466
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	163 824	164 438	153 613
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	24 277	24 505	19 853
Zobowiązania finansowe	682	727	2 740
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	-	-	-
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	682	727	2 740

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

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

5.4. Informacja o realizacji wcześniej publikowanych prognoz

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

Spółka nie publikowała prognoz wyników.

5.5. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

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

Transakcje i salda z Inwestycjami	Rodzaj transakcji					
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone	Przychody/ koszty z tytułu odsetek
TUP Property Sp. z o.o.	60	11	29	12	169	1
Chmielowskie Sp. z o.o.	120	-	399	-	21 030	153
United Distributors Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	10	-	25	1	121	1
Razem	190	11	453	13	21 320	155

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

5.6. Informacje o poręczeniach i gwarancjach oraz zmiany w zobowiązaniach warunkowych

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

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

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

Na dzień bilansowy zobowiązania warunkowe nie występują, od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego nie miały miejsca zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

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

Na dzień bilansowy nie toczą się istotne sprawy sądowe.

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

VI AKCJONARIAT I AKCJE

6.1. Kapitał własny oraz Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień		
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe			1 922 233
Seria B	13 504 778	13 504 778	2 000 000
Seria C			2 805 425
Seria D			1 377 120
Seria F			5 500 000
Seria G	18 000	18 000	
Razem:	15 130 345	15 130 345	15 212 345

Wartość księgową na akcję i rozwodniona wartość księgową na akcję	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Wartość księgową	187 516 000	188 349 000	170 157 000
Liczba akcji zwykłych	15 130 345	15 130 345	15 212 345
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,39	12,45	11,19
Przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 712 345	15 812 345
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	11,93	11,99	10,76

Zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2020 - 31.03.2020
Zysk netto za rok obrotowy (w złotych)	(832 000)	16 679 000	(1 936 000)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w prawach do dywidendy	15 130 345	15 130 345	15 212 345
Zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,05)	1,10	(0,13)
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	15 712 345	15 712 345	15 812 345
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w złotych)	(0,05)	1,06	(0,12)

6.2. Informacje o dywidendzie

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

W okresie I kwartału 2021r. nie miała miejsca wypłata lub deklaracja wypłaty dywidendy.

6.3. Informacja o znaczących akcjonariuszach

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

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Hlamata Holginds Ltd.	7 769 708	14 044 908	51,35%	65,14%
Robert Moritz	61 000	61 000	0,40%	0,28%
Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elzboety Moritz)+Państwo Robert i Małgorzata Moritz na podstawie domniemania porozumienia	7 830 708	14 105 908	51,75%	65,42%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,14%	7,82%
Razem:	9 516 191	15 791 391	62,89%	73,24%

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

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

Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta na dzień przekazania raportu za I kwartał 2021r.

Osoba zarządzająca/nadzorująca	Liczba akcji	Zmiana
Robert Jacek Moritz Prezes Zarządu	61 000	-
Andrzej Karczykowski Przewodniczący Rady Nadzorczej, uprawnienie jako prokurent Spółki Concorde Investissement	7 800	-
Paweł Rogowski Członek Rady Nadzorczej	1 000	

Od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego tj za 2020r. nie zaszły zmiany w stanie posiadania akcji ww osób.

6.5. Program Motywacyjny

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

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

Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 600 000 zł.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło na podstawie następujących uchwał:

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

- uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie: emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej do Prezesa Zarządu Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii H, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki. W dniu 23.06.2016r. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie zmiany uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Zmiana dotyczyła doprecyzowania oferowania warrantów subskrypcyjnych w ramach programu Motywacyjnego skierowanego do Prezesa Zarządu. Uchwała ta została zaskarżona przez Akcjonariusza i ostatecznie Sąd Okręgowy a następnie Apelacyjny zasądziły o jej nieważności. Opis przebiegu sprawy sądowej dotyczącej zaskarżonej uchwały dotyczącej Programy Motywacyjnego dla Zarządu został przedstawiony w punkcie 2.6.3. „postępowania sądowe” Sprawozdania Zarządu.

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

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

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

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

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

Podsumowanie realizacji:

Na dzień przekazania raportu wszystkie warrantów objęte programem pracowniczym i dla zarządu zostały objęte przez osoby uprawnione i zarejestrowane.

W okresie I kwartału 2021r. nie miała miejsca realizacja praw z warrantów w ramach programu motywacyjnego pracowniczego.

6.6. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 31 marca 2021r. i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które będą mogły wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki, które zgodnie z MSSF nie wymagają korekt w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

27.05.2020r.
Data

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu