

X. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

A. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. KSZTAŁTOWANIE SIĘ GRUPY

1.1 JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Adres siedziby: ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

Pełna nazwa podmiotu: ALTERCO Spółka Akcyjna

Spółka została wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000145478 w dniu 31.12.2002 r. . W dniu 03.01.2012 r. Alterco S.A. Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o zmianie siedziby Emitenta na ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa.

Data utworzenia spółki:

23.03.1992 r. - jednoosobowa spółka Skarbu Państwa,

12.09.1995 r. - spółka akcyjna, której większościowy pakiet (33%) został wniesiony do IX NFI im. E. Kwiatkowskiego.

Podstawowy przedmiot działalności:

PKD 64.20 Z: Działalność holdingów finansowych

1.2 SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31.12.2011 r. w skład Grupy Emitenta wchodzi ALTERCO S.A. oraz n/w spółki zależne:

L.p.	Nazwa jednostki	Siedziba	Zakres działalności	Procentowy udział w kapitale	
				na dzień	na dzień
				31.12.2011	31.12.2010
1.	SPV1 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	100%	100%
2.	Emir 7 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	100%
3.	Grandecassius Limited	Larnaka (Cypr)	Działalność holdingów finansowych	100%	100%
4.	Polnord-Baltic Center Sp. z o.o.	Gdańsk	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	0%
5.	CF Kapitańska Sp. z o.o.	Gdańsk	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	100%
6.	CF Bocianie Gniazdo Sp. z o.o.	Gdańsk	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	100%
7.	Emir 27 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	0%
8.	Arwena 1 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	0%
9.	Arwena 2 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	0%
10.	Arwena 3 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	0%
11.	Arwena 4 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	0%
12.	Arwena 5 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i	100%	0%

13.	Emir 25 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	0%
14.	Handuk Cosulting Ltd.	Nikozja (Cypr)	Działalność holdingów finansowych	100%	0%
15.	IGI Toruń Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	100%	0%
16.	CF Panorama Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	99%	99%
17.	TIGA Investment S.A.	Warszawa	Działalność holdingów finansowych	90%	0%
18.	White Korusant Ltd	Larnaka (Cypr)	Działalność holdingów finansowych	90%	0%
19.	Marina Sztynort Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	90%	0%
20.	CF Projekt 12 Sp. z o.o.	Gdańsk	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	70%	70%
21.	Emir 28 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	70%	0%
22.	Emir 4 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	60%	60%
23.	CF Pabianicka Sp. z o.o.	Gdańsk	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	50%	50%
24.	Business Square Sp. z o. o.	Łódź	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	50%	50%
25.	Emir 19 Sp. z o.o.	Warszawa	Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości	50%	0%

Na dzień 31.12.2011 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych był równy pośredniemu lub bezpośredniemu udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

CF Pabianicka Sp. z o.o. jest wspólnie kontrolowaną jednostką, w której Grupa posiada 50% udział. Jednostka ta objęta jest konsolidacją proporcjonalną. Poniżej przedstawiono kwoty aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów powiązanych z udziałem Grupy w jednostce:

	01.01.2011 - 31.12.2011 badane	01.01.2010 - 31.12.2010 badane
Aktywa obrotowe	2 172	2 144
Aktywa trwałe	161	113
Zobowiązania krótkoterminowe	3 074	2 759
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Przychody	15	-
Koszty	302	154

Nabycie i zbycie udziałów w spółce Aero 4 Sp. z o.o.

W dniu 21 lipca 2010 r. Grupa nabyła od Logistics Service S.A. 50% udziałów w spółce „Aero 4” Sp. z o.o. oraz wierzytelność z tytułu zwrotu wniesionych do spółki dopłat za łączną cenę 5,7 mln zł. W dniu 24 sierpnia 2010 r. Alterco S.A. wniosła 50% udziałów w spółce „Aero 4” Sp. z o.o. do funduszu HARENDA 2 FIZAN, zarządzanego przez TFI HARENDA S.A. po wartości 6,7 mln zł.

W dniu 14 września 2010 r. w wyniku rozliczenia wzajemnych wierzytelności z Doradus Holdings Limited SPV1 Sp. z o.o. stała się właścicielem 50% udziałów w spółce „Aero 4” Sp. z o.o.

W dniu 15 września 2010 r. w celu rozliczenia wzajemnych wierzytelności SPV1 Sp. z o.o. przeniosła własność 50% udziałów w spółce „Aero 4” Sp. z o.o. na Alterco S.A. W dniu 29 września 2010 r. Alterco S.A. wniosła uzyskane od SPV1 Sp. z o.o. 50% udziałów w spółce „Aero 4” Sp. z o.o. do funduszu HARENDA 2 FIZAN, zarządzanego przez TFI HARENDA S.A. po wartości 6,7 mln zł.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie sprawuje kontroli nad AERO 4 Sp. z o.o. ponieważ zbyła 100% udziałów w tej spółce do funduszu HARENDA 2 FIZAN, zarządzanego przez TFI HARENDA S.A. i nie sprawuje kontroli nad HARENDA 2 FIZAN.

Dla celów sporządzenia sprawozdania nabycie spółki AERO 4 Sp. z o.o. rozliczono tymczasowo w oparciu o wartość księgową przejętych aktywów netto:

Cena nabycia	12 434 tys. PLN
<u>Wartość księgowa aktywów netto na dzień nabycia</u>	<u>10 918 tys. PLN</u>
Wartość firmy powstała w wyniku nabycia	1 516 tys. PLN

W okresie od daty nabycia pierwszego pakietu udziałów spółki Aero 4 Sp. z o.o. do dnia zbycia ostatniego pakietu udziałów tej spółki, jej udział w wypracowanym wyniku netto Grupy kształtował się poniżej istotności. Gdyby nabycie miało miejsce na początku roku wynik dla Grupy przedstawiałby się analogicznie.

Główne klasy aktywów i zobowiązań zbytej spółki wycenione według wartości niższej spośród: wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia na dzień zbycia przedstawiają się następująco:

	14.09.2010
Wartości niematerialne	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	15
Zapasy	11 037
Należności	2
Środki pieniężne	-
Pozostałe aktywa	-
Razem wartość aktywów zbytej spółki	11 054
Zobowiązania	160
Rezerwy na zobowiązania	1
Razem wartość zobowiązań zbytej spółki	161
Wartość netto zbytych aktywów	10 893

W zbytej spółce nie wystąpiły istotne przepływy środków pieniężnych netto z żadnego rodzaju działalności.

W trakcie okresu sprawozdawczego zakończonego w dniu 31.12.2011 r. miały miejsce następujące zmiany w Grupie ALTERCO:

Nabycie udziałów w spółce Polnord-Baltic Center Sp. z o.o.

W dniu 03.01.2011 r. Emitent nabył 100% udziałów z prawem głosu w Polnord-Baltic Center Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Nabycie nastąpiło w wyniku realizacji umowy przedwstępnej zawartej 28.12.2010 r. Przedmiotem działalności nabytej spółki jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości. Celem zakupu jest inwestycja długoterminowa z planowaną sprzedażą projektu.

Nabycie spółki Polnord-Baltic Center Sp. z o.o. rozliczono w oparciu o wartość godziwą przejętych aktywów netto:

Cena nabycia	8 655 tys. zł
Wartość godziwa	8 241 tys. zł
Wartość firmy	414 tys. zł

Główne klasy aktywów i zobowiązań nabytej spółki według wartości księgowej przedstawiają się następująco:

	03.01.2011 r.
Nieruchomości inwestycyjne	11 288
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14
Należności	50
Środki pieniężne	20
Pozostałe aktywa	5
Razem wartość aktywów nabytej spółki	11 377
Zobowiązania	3 136
Rezerwy na zobowiązania	-
Razem wartość zobowiązań nabytej spółki	3 136
Wartość nabytych aktywów netto	8 241

Zbycie udziałów w spółce EMIR 5 Sp. z o.o.

W dniu 11 marca 2011 r. Grandecassius Limited będąca podmiotem 100% zależnym od Emitenta zbyła 100% udziałów w spółce Emir 5 Sp. z o.o. za cenę równą wartości nominalnej udziałów tj. za 5 tys. zł. W okresie od początku okresu sprawozdawczego do dnia zbycia, udział zbytej Spółki w wypracowanym wyniku netto Grupy kształtował się poniżej istotności.

Główne klasy aktywów i zobowiązań zbytej spółki wycenione według wartości niższej spośród: wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia na dzień zbycia przedstawiają się następująco:

	11.03.2011r.
Należności	1 001
Środki pieniężne	3
Pozostałe aktywa	4
Razem wartość aktywów zbytej spółki	1 008
Zobowiązania	1 016
Rezerwy na zobowiązania	4
Razem wartość zobowiązań zbytej spółki	1 020
Wartość netto zbytych aktywów	(12)

W zbytej spółce nie wystąpiły istotne przepływy środków pieniężnych netto z żadnego rodzaju działalności.

Zbycie akcji w spółce TMB S.A.

W dniu 31 marca 2011 r. Emitent zbył wszystkie posiadane akcje serii A, B i C w spółce TMB S.A. za cenę 3,0 mln zł, a następnie w dniu 29 kwietnia 2011 roku zbył wszystkie posiadane akcje serii E i F za cenę 3,4 mln zł. Spółka TMB została zbyta w związku z wystąpieniem jej wierzyciela z wnioskiem o ogłoszenie jej upadłości. Wynik finansowy spółki ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2011 r. wyniósł minus 639 tys. zł.

Główne klasy aktywów i zobowiązań zbytej spółki wycenione według wartości niższej spośród: wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia na dzień zbycia przedstawiają się następująco:

	<u>31.03.2011r.</u>
Zapasy	38 581
Należności	2 894
Pozostałe aktywa	1
Razem wartość aktywów zbytej spółki	41 475
Zobowiązania	41 977
Razem wartość zobowiązań zbytej spółki	41 977
Wartość netto zbytych aktywów	(502)

W zbytej spółce nie wystąpiły istotne przepływy środków pieniężnych netto z żadnego rodzaju działalności.

Nabycie i zbycie akcji TRION S.A.

W dniu 23 grudnia 2010 r. spółka Grandecassius Limited będąca podmiotem w 100% zależnym od Alterco S.A. wpłaciła zaliczkę w wysokości 56 mln zł celem objęcia 112,2 mln akcji serii S w spółce Trion S.A. z siedzibą w Inowrocławiu. W dniu 16 lutego 2011 roku, w wyniku zarejestrowania emisji akcji serii S spółki TRION S.A. i ogłoszenia przez Grandecassius Limited wezwania na akcje do poziomu 66%, Grupa uzyskała przejściową kontrolę nad GK TRION.

W dniu 31 marca 2011 r. w wyniku zbycia 41 mln akcji spółki Grupa Emitenta utraciła przejściową kontrolę nad Grupą TRION. W okresie objętym niniejszym raportem Grupa zmieniła strategię w zakresie współpracy z GK TRION i podjęła decyzję o sukcesywnym obniżaniu udziału w kapitale TRION S.A., aż do całkowitego wyjścia z tej inwestycji. Jednocześnie ALTERCO S.A. w ramach realizacji swojej strategii integratora rynku nieruchomości zamierza nadal współpracować ściśle z TRION S.A. na płaszczyźnie wspólnej realizacji projektów deweloperskich. W związku z tym cały pakiet akcji został zakwalifikowany do aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży i GK TRION nie została objęta konsolidacją za okres sprawowania przejściowej kontroli tj. za okres 16.02-31.03.2011 r.

Gdyby w okresie sprawowania przejściowej kontroli GK TRION została skonsolidowana, to w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitent za I półrocze 2011 r. ująłby dodatkową stratę w wysokości 2 290 tys. zł, a rozliczenie zbycia na dzień utraty przejściowej kontroli przedstawiałoby się następująco:

	<u>31.03.2011 r.</u>
Wpływy ze sprzedaży	23 810
Wartość aktywów netto GK TRION na dzień utraty przejściowej kontroli	(32 109)
Wartość udziałów nie dających kontroli na dzień utraty przejściowej kontroli	35 357
Wartość firmy na dzień utraty przejściowej kontroli	(21 700)
Wycena do wartości godziwej udziału niedającego kontroli	707
Wynik na zbyciu udziałów dających przejściową kontrolę	6 065

Akcje w spółce TRION S.A. zostały zakwalifikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży.

Nabycie i zbycie udziałów spółce EMIR 14 Sp. z o.o.

W dniu 30.03.2011 r. spółka Alterco S.A. nabyła 100 % udziałów z prawem głosu w spółce Emir 14 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za cenę 10 tys. zł, a następnie po podpisaniu przez tę spółkę przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości, sprzedała w dniu 31.03.2011 r. wszystkie posiadane udziały wraz z ekspektatywą prawa do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sobieskiego, dla której prowadzone są księgi wieczyste nr WA2M/00446416/8 i WA2M/00446419/9, za cenę 4 mln zł. Na dzień nabycia oraz na dzień zbycia wartość aktywów

netto wносиła zero. Wynik finansowy i przepływy spółki w okresie przeprowadzenia transakcji były nieistotne.

Nabycie akcji w spółce TIGA Investment S.A.

W dniu 12.05.2011 r. Emitent nabył 100% akcji z prawem głosu w TIGA Investment S.A. z siedzibą w Warszawie. Transakcja została dokonana zgodnie z postanowieniami umów zawartych przez Emitenta z TIGA International Holding S.A. oraz TIGA S.A., o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 57 z dnia 24.12.2010 r. i jego korekcie z dnia 27.12.2010 r., a także wobec spełnienia warunku tych umów, tj. rejestracji przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, zmiany firmy spółki Omega TFI S.A. na TIGA Investment S.A. oraz podwyższenia kapitału zakładowego tej spółki. Do spółki TIGA Investment S.A. należy nieruchomość gruntowa o powierzchni ok. 50 ha, położona w miejscowości Sztynort Duży, gmina Węgorzewo, przeznaczona pod zabudowę zespołem budynków mieszkalno-usługowych oraz obiektów turystyczno-hotelowych. Nabycie przez Emitenta akcji Spółki nastąpiło w ramach realizacji strategii w dziedzinie realizacji projektów deweloperskich o profilu turystycznym.

Nabycie spółki TIGA Investment S.A. rozliczono w oparciu o wartość godziwą przejętych aktywów netto:

Cena nabycia	48 570 tys. zł
Wartość księgowa aktywów netto	59 105 tys. zł
Zysk na okazijnym nabyciu	10 535 tys. zł

Główne klasy aktywów i zobowiązań nabytej spółki według wartości księgowej przedstawiają się następująco:

	12.05.2011 r.
Nieruchomości inwestycyjne	68 688
Należności	10
Środki pieniężne	5
Pozostałe aktywa	203
Razem wartość aktywów nabytej spółki	68 906
Zobowiązania	613
Rezerwy na podatek odroczony	9 188
Razem wartość zobowiązań nabytej spółki	9 801
Wartość nabytych aktywów netto	59 105

Nabycie udziałów w spółce EMIR 19 Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2011 r. Emitent nabył 100% udziałów z prawem głosu w spółce Emir 19 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za cenę 10 tys. zł. W dniu 14.06.2011 r. Emitent zbył wszystkie posiadane udziały w spółce Emir 19 Sp. z o.o. za łączną kwotę 10 tys. zł. Na dzień nabycia oraz na dzień zbycia wartość aktywów netto wносиła zero. Wynik finansowy i przepływy spółki w okresie przeprowadzenia transakcji były nieistotne. W dniu 12.07.2011 r. Emitent ponownie nabył 50% udziałów w spółce EMIR 19 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 5 tys. zł. Przedmiotem działalności spółki jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości. Na dzień nabycia wartość godziwa aktywów netto była równa ich wartości księgowej.

Cena nabycia	5 tys. zł
Wartość księgowa aktywów netto	(18) tys. zł

Wartość firmy	13 tys. zł
----------------------	-------------------

Nabycie udziałów w spółce EMIR 20 Sp. z o.o.

W dniu 10.06.2011 r. Emitent nabył 100% udziałów z prawem głosu w spółce Emir 20 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za cenę 10 tys. zł W dniu 14.06.2011 r. Emitent zbył wszystkie posiadane udziały w spółce Emir 20 Sp. z o.o. za łączną kwotę 10 tys. zł Na dzień nabycia oraz na dzień zbycia wartość aktywów netto wnosila zero. Wynik finansowy i przepływy spółki w okresie przeprowadzenia transakcji były nieistotne. W dniu 21.07.2011 r. spółka SPV 1 Sp. z o.o. będąca podmiotem w 100% zależnym od Emitenta nabyła 40% udziałów w spółce EMIR 20 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za łączną cenę 4 tys. zł Przedmiotem działalności spółki ma być działalność w zakresie hotelarstwa i gastronomii.

Nabycie udziałów w spółce EMIR 23 Sp. z o.o.

W dniu 26.07.2011 r. Emitent nabył 100% udziałów w spółce EMIR 23 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 10 tys. zł Przedmiotem działalności spółki jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości. W dniu 19.10.2011 r. Emitent zbył 100% udziałów Spółce. Na dzień nabycia oraz na dzień zbycia wartość aktywów netto oscylowała wokół zera. Wynik finansowy i przepływy spółki w okresie przeprowadzenia transakcji były nieistotne.

Nabycie udziałów w spółce EMIR 28 Sp. z o.o.

W dniu 4.10.2011 r. Emitent nabył 70% udziałów w spółce EMIR 28 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 7 tys. zł Przedmiotem działalności spółki jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości. Na dzień nabycia wartość godziwa aktywów netto była równa ich wartości księgowej.

Cena nabycia	7 tys. zł
Wartość księgowa aktywów netto	2 tys. zł

Wartość firmy	5 tys. zł
----------------------	------------------

Nabycie udziałów w spółce EMIR 27 Sp. z o.o.

W dniu 26.10.2011 r. Emitent nabył 100% udziałów w spółce EMIR 27 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 10 tys. zł Przedmiotem działalności spółki jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości. Na dzień nabycia wartość godziwa aktywów netto była równa ich wartości księgowej.

Cena nabycia	10 tys. zł
Wartość księgowa aktywów netto	3 tys. zł

Wartość firmy	7 tys. zł
----------------------	------------------

Utworzenie pięciu spółek celowych (ARWENA 1 – 5)

W dniu 27.10.2011 r. Emitent utworzył pięć spółek celowych w których objął 100% udziałów. Każda ze spółek posiada kapitał zakładowy w wysokości 5 tys. zł. Przedmiotem działalności spółek jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości. Spółki wykorzystywane będą do realizacji projektów celowych Emitenta.

Nabycie udziałów Emir 25 Sp. z o.o.

W dniu 15.12.2011r. Alterco S.A. kupiła od CDZ&KS INVESTMENT HOLDINGS Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze 20% udziałów w spółce EMIR 25 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50 zł każdy za łączną kwotę 1 000 000 zł. Kupujący zobowiązał się do zapłaty zobowiązania do dnia 20.12.2011r.

W dniu 28.12.2011r. Alterco S.A. kupił od Hysek Trading Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze 80% udziałów w spółce EMIR 25 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50 zł każdy za kwotę 4 mln zł.

Na potrzeby niniejszego sprawozdania nabycie rozliczono wstępnie w oparciu o wartość księgową aktywów netto Spółki. Rozliczenie nabycia w oparciu o wartość godziwą nastąpi w ciągu 12 miesięcy od dnia nabycia.

Cena nabycia	5 051 tys. zł
Wartość księgowa aktywów netto	3 tys. zł
Wartość firmy	5 048 tys. zł

Zbycie 10% udziałów w TIGA Investment S.A.

W dniu 29.12.2011r. została zawarta umowa sprzedaży 10% akcji imiennych spółki TIGA Investment S.A. pomiędzy Alterco S.A. a Terra Mare Club S.A. w organizacji, z siedzibą w Warszawie. Akcje zostały sprzedane za łączną cenę 14,7 mln zł.

Nabycie udziałów w spółce Handuk Cosulting Ltd.,

W dniu 29.12.2011 r. została zawarta umowa zakupu 11 000 sztuk udziałów spółki Handuk Cosulting Ltd., z siedzibą w Nikozji, Cypr, pomiędzy Emitentem oraz Panem Michael Scully, zamieszkałym w Clonakilty, Irlandia, za łączną cenę stanowiącą równowartość w złotych kwoty 4 467 844,21 Euro. Wymienione udziały stanowią 100% kapitału zakładowego oraz dają prawo do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki. Wartość nominalna 1 udziału wynosi 1,71 Euro, a łączna wartość nominalna nabytych udziałów wynosi 18 810 Euro.

Na potrzeby niniejszego sprawozdania nabycie rozliczono wstępnie w oparciu o wartość księgową aktywów netto Spółki. Rozliczenie nabycia w oparciu o wartość godziwą nastąpi w ciągu 12 miesięcy od dnia nabycia.

Cena nabycia	19 694 tys. zł
Wartość księgowa aktywów netto	19 643 tys. zł
Wartość firmy	51 tys. zł

Główne klasy aktywów i zobowiązań nabytej spółki według wartości księgowej przedstawiają się następująco:

	12.05.2011 r.
Udziały i akcje	19 733
Należności	10
Pozostałe aktywa	-
Razem wartość aktywów nabytej spółki	19 743
Zobowiązania	100
Rezerwy na podatek odroczony	-
Razem wartość zobowiązań nabytej spółki	102
Wartość nabytych aktywów netto	19 643

Po dniu 31.12.2011 roku a przed opublikowaniem niniejszego raportu miały miejsce następujące zmiany w Grupie:

Nabycie i przewłaszczenie udziałów w EMIR 26 Sp. z o.o.

W dniu 8.02.2012r. Emitent kupił 100% udziałów w Emir 26 Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie od ADSET Katarzyna Szulakowska-Szymczak z siedzibą Gliwicach, za kwotę 5 000 zł. Jednocześnie tego samego dnia w związku z zabezpieczeniem weksla złożonego do dyspozycji spółki Marbella Sp. z o.o. - S.K.A. wystawionego przez Emitenta, spółka Marbella Sp. z o.o. - S.K.A. przewłaszczyła 100 % udziałów w Emir 26 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wartość przewłaszczonych udziałów wynosi 5 000 zł. Na dzień nabycia oraz na dzień przewłaszczenia wartość aktywów netto oscylowała wokół zera. Wynik finansowy i przepływy spółki w okresie przeprowadzenia transakcji były nieistotne.

Zbycie udziałów w Arwena 2 Sp. z o.o.

W dniu 22.03.2012 r. Emitent sprzedał 100 % udziałów w Arwena 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na rzecz AG Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku za kwotę 10 000 zł. Na dzień zbycia wartość aktywów netto oscylowała wokół zera. Wynik finansowy i przepływy spółki w okresie przeprowadzenia transakcji były nieistotne.

Zbycie udziałów w Arwena 3 Sp. z o.o.

W dniu 22.03.2012 r. Emitent sprzedał 100 % udziałów w Arwena 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na rzecz AG Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku za kwotę 10 000 zł. Na dzień zbycia wartość aktywów netto oscylowała wokół zera. Wynik finansowy i przepływy spółki w okresie przeprowadzenia transakcji były nieistotne.

Powrotne przeniesienie przewłaszczonych udziałów i sprzedaż udziałów w Emir 26 Sp. z o.o.

W dniu 22.03.2012 r. nastąpiło powrotne przeniesienie przewłaszczonych 100 % udziałów w Emir 26 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na rzecz Emitenta. Jednocześnie nastąpiła sprzedaż 100 % udziałów w Emir 26 Sp. z o.o. spółce Marbella Sp. z o.o. - S.K.A. z siedzibą w Warszawie, za kwotę 5 000 zł. Na dzień nabycia oraz na dzień zbycia wartość aktywów netto oscylowała wokół zera. Wynik finansowy i przepływy spółki w okresie przeprowadzenia transakcji były nieistotne.

Nabycie udziałów w spółce Słoneczny Horyzont Sp. z o.o.

W dniu 26.03.2012 r. w wyniku realizacji umowy świadczenia w miejsce wykonania zobowiązania (datio in solutum) Emitent stał się właścicielem 100% udziałów w spółce Słoneczny Horyzont Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Podstawowe zasady zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta oraz Grupą Kapitałową Emitenta nie uległy zmianie.

2. AKCJONARIAT

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio i pośrednio ponad 5% akcji - wg stanu na 31 grudnia 2011 r.:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	% głosów na WZA
Stoneshore Consultants Ltd.	922 219	18,82 %	18,82 %
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	515 000	10,51 %	10,51 %
TIGA International Holding	400 000	8,17 %	8,17 %
IDEA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	347 260	7,09 %	7,09 %
Michael Scully	480 000	9,8 %	9,8 %
Progres Investment S.A.	307 777	6,28 %	6,28 %
Benefia Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A.	300 000	6,12 %	6,12 %
Karol Paluch wraz z podmiotami powiązanymi	399 068	8,15 %	8,15 %
Pozostali akcjonariusze	1 227 796	25,06 %	25,06 %
Razem:	4 899 120	100,00%	100,00%

Poniższa tabela przedstawia zmiany w ilości posiadanych akcji przez akcjonariuszy posiadających powyżej 5% na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania tj. 30.04.2012 r.:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	% głosów na
Stoneshore Consultants Ltd.	922 219	17,20%	17,20%
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	515 000	9,60%	9,60
IDEA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych	347 260	6,47%	6,47%
Karol Paluch wraz z podmiotami	399 068	7,44%	7,44%
Tiga International Holding S.A.	400 000	7,46%	7,46%
Benefia Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie	300 000	5,59%	5,59%
Progres Investment Spółka Akcyjna	307 777	5,74%	5,74%
Pozostali akcjonariusze	2 167 796	40,45%	40,45%
Razem:	5 359 120	100,00%	100,00%

3. WŁADZE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

3.1 ZARZĄD

W skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2011 r. wchodziły następujące osoby:

- Zbigniew Zuzelski – Prezes Zarządu Spółki,
- Marek Tarchalski – Wiceprezes ds. Finansowych Spółki.

W okresie objętym sprawozdaniem, tj. od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu:

- w dniu 14.06.2011 r. Rada Nadzorcza powołała Marka Tarchalskiego do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych Spółki. Od 21.06.2010 r. do 14.06.2011 r. Pan Marek Tarchalski pełnił funkcję Członka Zarządu.

Po dniu bilansowym skład Zarządu zmienił się następująco:

- w dniu 10.01.2012 r. Rada Nadzorcza Spółki przyjęła rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu Pana Marka Tarchalskiego, który poinformował, że jego rezygnacja związana jest z planowanym podjęciem nowych zadań zawodowych. Pan Marek Tarchalski pełnił swoją funkcję do dnia 15.02.2012 roku;
- w dniu 10.01.2012 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych Pana Macieja Piotra Grubera. Pan Maciej Gruber objął stanowisko z dniem 15.02.2012 r.
- w dniu 29.02.2012 r. Pan Maciej Gruber złożył rezygnację z pełnienia stanowiska Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych;
- w dniu 27.03.2012 r. Pan Zbigniew Zuzelski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu z dniem 27.03.2012 r. W oświadczeniu o rezygnacji wskazano, iż powodem rezygnacji są ważne względy osobiste, które nie pozwolą Panu Zbigniewowi Zuzelskiemu angażować się w przyszłości w sprawy Spółki w takim stopniu, jak to było dotychczas;
- w dniu 27.03.2012 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Mariusza Wojciecha Lewandowskiego na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki. Pan Mariusz Wojciech Lewandowski przejął obowiązki Prezesa Zarządu z dniem 27.03.2012 r.;
- w dniu 27 marca 2012 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Zbigniewa Zuzelskiego. Pan Zbigniew Zuzelski objął stanowisko z dniem 27.03.2012 r.

3.2 PROKURENCI

W okresie sprawozdawczym, tj. od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. nie ustanowiono prokury

3.3 RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej Spółki, według stanu na 31.12.2011 r., wchodziły następujące osoby:

- Andrzej Gradowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Andrzej Chajec – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Tomasz Gromek - Sekretarz Rady Nadzorczej,
- Małgorzata Rejmer – Członek Rady Nadzorczej,
- Sanjay Kantaria – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Cwiżewicz - Członek Rady Nadzorczej.

W okresie objętym sprawozdaniem, tj. od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

w skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 01.01.2011 r. wchodziły następujące osoby:

- Stefan Andrzej Gradowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - Andrzej Chajec – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - Tomasz Gromek – Sekretarz Rady Nadzorczej,
 - Małgorzata Rejmer – Członek Rady Nadzorczej,
 - Sanjay Kantaria – Członek Rady Nadzorczej.
- w dniu 28.06.2011 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki powołano Pana Tomasza Cwiżewicza.

Po dniu bilansowym tj. dnia 10.01.2012 r. Pan Andrzej Chajec złożył na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki zawiadomienie, w którym poinformował, że wygaś jego mandat Członka Rady Nadzorczej

Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz nadzorujących określa statut Emitenta. Zgodnie z nim, zmian w składzie Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, natomiast zmian w składzie Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.

3.4 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW WŁADZ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Na dzień opublikowania niniejszego sprawozdania Pan Sanjay Kantaria jest pośrednio, poprzez kontrolowane przez siebie podmioty, właścicielem 1 057 190 akcji Emitenta, co stanowi 19,73 % kapitału i ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Pozostałe osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały akcji Jednostki Dominującej ani nie posiadały udziałów i akcji w pozostałych jednostkach Grupy.

1.5 WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO GRUPY

Wynagrodzenie wypłacone członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz jednostkom powiązanym Grupy przedstawiało się następująco:

	01.01.2011 - 31.12.2011 badane	01.01.2010 - 31.12.2010 badane
Zarząd - Jednostka Dominująca	116	28
Zarząd - Spółek Grupy	259	434
Rada Nadzorcza - Jednostka Dominująca	95	41
Rada Nadzorcza - Spółki Grupy	-	12
Razem	470	515

Osoby zarządzające spółkami Grupy nie posiadają akcji Jednostki Dominującej ani akcji i udziałów w żadnej z pozostałych jednostek Grupy.

B. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI GRUPY

1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Na dzień 31.12.2011 roku głównym przedmiotem działalności Grupy jest:

- 1) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z);
- 2) Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych (PKD 64.30.Z);
- 3) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z);
- 4) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- 5) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- 6) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z);
- 7) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
- 8) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z);

W okresie sprawozdawczym prowadzono prace mające na celu zmiany strukturalne w Grupie Kapitałowej. Ich celem jest zmiana struktury aktywów i pasywów w spółkach należących do Grupy. Podstawowym celem przewidzianym do realizacji w roku 2012 będzie zatem obniżenie poziomu zadłużenia Grupy poprzez upłynnienie wybranych aktywów nieruchomościowych. Zdarzenia, które zostały dokonane w Grupie opisane są w temacie dotyczącym umów znaczących.

2. STRATEGIA ROZWOJU

Podmiot dominujący Grupy - Alterco S.A. jest firmą, która poprzez działalność w różnych segmentach rynku obejmującego branżę deweloperską pełni rolę nowoczesnego integratora rynku.

Spółki Grupy Alterco S.A. realizują projekty inwestycyjne w kilku kluczowych obszarach:

- budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- powierzchnie magazynowe,
- powierzchnie biurowo-handlowe,
- hotele.

Cel strategiczny Grupy ALTERCO S.A. do osiągnięcia w latach 2012-2013:

- kontynuacja działalności jako platformy inwestycyjnej dla rynku nieruchomości łączącej doświadczenie, kompetencje i kapitał;
- poszerzenie kręgu aktywnych inwestorów w gronie akcjonariatu poprzez oferowanie kolejnych emisji warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje serii H;
- umiejętne łączenie interesów różnych uczestników sektora nieruchomości, poprzez budowanie ich wzajemnych relacji oraz wykorzystanie efektów synergii - w projekty Alterco S.A. będą zaangażowane firmy deweloperskie, budowlane, fundusze nieruchomości, fundusze mezzaninowe, banki, spółdzielnie mieszkaniowe, inwestorzy prywatni;
- generowanie dochodu poprzez spółki zadaniowe realizujące przedsięwzięcia mieszkaniowe (jedno i wielorodzinne), komercyjne (projekty biurowe, handlowe, logistyczne) oraz obrót gruntami;
- generowanie przychodów poprzez sprzedaż wybranych projektów, które dzięki wykorzystaniu kompetencji kadry zarządzającej Grupy, uzyskają zwiększoną wartość;
- systematyczny wzrost wartości akcji;

Przesłanki realizacji projektu:

- według opinii ekspertów, kończy się okres spowolnienia na rynku nieruchomości;
- okres ten należy wykorzystać do zakupów i przejmowania nieruchomości w atrakcyjnych cenach;

1. Cel działalności:

- kompleksowe przygotowywanie i realizacja dużych projektów deweloperskich w największych miastach Polski (Warszawa, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Wrocław, Kraków, Katowice).

- budowa i rozwój spółki holdingowej realizującej poszczególne projekty w formule spółek celowych z różnym udziałem w ich kapitale;
2. Przesłanki realizacji strategii:
 - zmiany preferencji mieszkaniowych przez osoby aspirujące do klasy średniej;
 - przemyślany wybór lokalizacji - rejony dobrze skomunikowane z centrum aglomeracji miejskich ale położone w bezpośredniej bliskości terenów zielonych;
 - konkurencyjne ceny domów w porównaniu z budownictwem wielorodzinnym;
 - pozytywny odbiór idei zorganizowanych osiedli w zabudowie jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności;
 - wykorzystanie okresu dekonjunkury w celu pozyskania interesujących lokalizacji w atrakcyjnych cenach;
 3. Atuty
 - a. wykorzystanie efektu skali dzięki, któremu firma może być atrakcyjnym partnerem dla:
 - banków – finansowanie poszczególnych spółek celowych oraz klientów tych spółek;
 - dostawców niektórych materiałów budowlanych – możliwość uzyskania korzystnych cen od dostawców okien, drzwi, instalacji elektrycznych i grzewczych, pokryć dachowych itd.;
 - agencji reklamowych – możliwość wzmocnienia lokalnych kampanii reklamowych akcją ogólnopolską;
 - b. dywersyfikacja ryzyka:
 - połączenie marży ze sprzedaży gruntu i robót budowlanych;
 - lokalizacje w różnych miastach;
 - proces sprzedaży skorelowany z procesem realizacji inwestycji;
 - c. kompetencje zespołu zarządzającego;
 - d. stosunkowo niewielka konkurencja;
 4. kadra zarządzająca: - osoby posiadające wieloletnie doświadczenie w organizacji finansowania i realizacji inwestycji.
 5. Plan działań:
 - podniesienie kapitałów własnych poprzez pozyskanie nowych inwestorów;
 - nowe emisje na rynku publicznym;
 - realizacja projektów inwestycyjnych.

Inne ważne informacje:

- Inwestorzy pozyskali dla realizacji projektu grupę osób posiadających odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie (Rada Nadzorcza, Zarząd, średnia kadra zarządzająca);
- przyjęty model rozwoju zakłada koncentrację na podstawowym biznesie i zlecenie większości usług towarzyszących na zewnątrz (obsługa prawna, księgowa, doradztwo finansowe, i techniczne.

C. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółka nie prowadziła w okresie sprawozdawczym prac badawczych.

D. INWESTYCJE

Działania inwestycyjne w Grupie Alterco zostały szczegółowo przedstawione w punkcie J poniżej, w którym zostały opisane umowy znaczące zawarte w okresie objętym sprawozdaniem.

Inwestycjami kapitałowymi dokonanymi poza grupą Emitenta było nabycie certyfikatów inwestycyjnych, na pokrycie których wniesione zostały udziały posiadanej przez Emitenta spółki celowej.

E. KADRY

Na dzień 31 grudnia 2011 roku spółki należące do Grupy ALTERCO nie zatrudniały pracowników. W jednostce Dominującej zatrudnionych było 9 osób. Funkcjonowała Rada Nadzorcza Spółki Alterco S.A. oraz Zarządy wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy. Bieżące działania formalno-prawne oraz czynności operacyjne były realizowane przez zarządy funkcjonujące na zasadzie powołania oraz zewnętrzne specjalistyczne podmioty gospodarcze i osoby fizyczne działające w oparciu o umowy. Funkcjonowanie takie wynikało z przyjętej strategii realizowania wielu funkcji Grupy poprzez kontrakty outsourcingowe. W okresie sprawozdawczym Grupa pozyskała i w dalszym ciągu podejmuje współpracę z wysokokwalifikowaną kadrą osób zarządzających i nadzorujących, posiadającymi duże doświadczenie w dziedzinie inwestycji na rynku nieruchomości. Emitent, ani żadna spółka Grupy nie zawarła żadnych umów przewidujących rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia osób zarządzających.

F. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W chwili obecnej Emitent, ani żadna spółka Grupy nie uczestniczy w postępowaniu przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

G. ZAWARCIE TRANSAKCJI PRZEZ PODMIOTY Z GRUPY Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W związku z bezwzględnie obowiązującą zasadą, spółki Grupy nie zawierały w roku 2011 z podmiotami powiązanymi istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe. Specyfikacja obrotów i sald w transakcjach z podmiotami powiązanymi zamieszczona jest w Nocie 30 Dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wszystkie umowy zostały zawarte na bazie cen rynkowych, wynikających z przeprowadzonych wycen oraz przy uwzględnieniu wartości księgowych.

H. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, WYEMITOWANYCH OBLIGACJACH, PORECZENIACH I GWARANCJACH ORAZ ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH.

Pożyczki i kredyty zaciągnięte:

Podmiot finansujący	Waluta kredytu/	Wielkość kredytu/limitu	Wartość kredytu na dzień bilansowy		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
	pożyczki		w walucie	w złotych			
Property Strategies	PLN	12 065	-	12 701	6%	2015-12-31	
Paxman Services Ltd.	PLN	4 022	-	8 058	6%	2015-12-31	
Michael Murphy	PLN	0	-	54	4%	2010-12-31	
Livarna B.V.	PLN	1 491	-	1 570	6%	2017-12-31	
Livarna B.V.	PLN	6 294	-	6 628	6%	2012-12-31	
Livarna B.V.	PLN	11 263		11 869	6%	2016-12-31	
Livarna B.V.	PLN	1 325	-	1 397	6%	2017-12-31	
Livarna B.V.	PLN	1 988	-	2 131	8%	9 miesięcy od dnia odbioru pozwolenia na użytkowanie CH	
Livarna B.V.	PLN	358	-	382	8%	9 miesięcy od dnia odbioru pozwolenia na użytkowanie CH	
Livarna B.V.	PLN	177	-	183	8%	9 miesięcy od dnia odbioru pozwolenia na użytkowanie CH	
Livarna B.V.	PLN	44	-	44	8%	2015-10-10	
Paxman Services Ltd.	PLN	497	-	975	6%	2017-12-31	
Paxman Services Ltd.	PLN	2 098	-	3 892	6%	2012-12-31	
Paxman Services Ltd.	PLN	3 754		4 621	6%	2016-12-31	
Paxman Services Ltd.	PLN	442	-	488	6%	2017-12-31	
Paxman Services Ltd.	PLN	663	-	695	8%	9 miesięcy od dnia odbioru pozwolenia na użytkowanie CH	

Paxman Services Ltd.	PLN	119	-	125	8%	9 miesięcy od dnia odbioru pozwolenia na użytkowanie CH	
Eteron Sp. z o.o.	PLN	3 000	-	3 222	37%	19.01.2012	Weksel in blanco
Rosaberg Company Limited	PLN	5 000		5 389	WIBOR 1M + 6,5%	31.12.2012	
Fortis Bank Polska S.A.	PLN	2 160	-	2 188	WIBOR 1-m +4,00 p.a.	31.12.2011	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie
Polski Bank Przedsiębiorczości S.A.	PLN	14 000	-	13 650	oprocentowanie zmienne	03.10.2024	Umowa zastawu do kredytu A na kwotę 14 000 000 zł i kredytu B 4 715 000, ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach EMIR 19 Sp. z o.o. 50 udziałów oraz na udziałach EMIR 20 Sp. z o.o. 40 udziałów. Zastaw rejestrowy zabezpiecza spłatę zabezpieczonej wierzytelności do najwyższej sumy zabezpieczenia 29 197 500 zł. Weksle in blanco do kwoty 2,1 mln zł oraz 1 mln zł.
Razem kredyty i pożyczki od jednostek niepowiązanych		70 758	-	80 263			
CF Plus (Polska) Sp. z o.o.	PLN	7	-	8	WIBOR 3M + 2 pp	31.12.2012	
CF Plus (Polska) Sp. z o.o.	PLN	12	-	14	WIBOR 3M + 2 pp	31.12.2012	
CF Sowińskiego Sp. z o.o.	PLN	1 670	-	1 674	WIBOR 1M+6 pp	31.12.2012	
Darla Investments Limited	PLN	1 250	-	800	WIBOR 3M + 2 pp	31.12.2012	
Krzysztof Nawrocki	PLN	1 266	-	809	WIBOR 3M + 2 pp	31.12.2012	
Razem kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		4 205	-	3 304			
Razem kredyty i pożyczki		74 963	-	83 567			

Wyemitowane obligacje

Opis	Zakres i charakter	Oprocentowanie wg umowy	Data spłaty kapitału z odsetkami	Zabezpieczenie	Emitent	Wartość bilansowa na 31.12.2011 r.
Obligacje seria F	długoterminowe	WIBOR 3M + 7pp	Data wykupu 19 kwietnia 2013 rok	Hipoteka + blokada na akcjach Trion S.A. 60 000 000 sztuk (IDMSA)	Alterco S.A.	54 868
Obligacje seria C1	długoterminowe	WIBOR + 450 p.b.p.a.	Data wykupu 20 maj 2013 rok	Nieruchomości w Łodzi, Kiekrz i Gdańsk	Alterco S.A.	21 520
Obligacje seria C2	długoterminowe	WIBOR + 450 p.b.p.a.	Data wykupu 18 październik 2013 rok	Hipoteka	Alterco S.A.	8 701
Obligacje seria C3	długoterminowe	WIBOR + 450 p.b.p.a.	Data wykupu 20 grudnia 2013 rok	Hipoteka	Alterco S.A.	1 505
Obligacje seria H	długoterminowe	stałe 8,5 % p.a.	Data wykupu 17 maja 2014 rok	Blokada autonomiczna na akcjach TRION S.A. 30 000 000 sztuk akcji	Alterco S.A.	10 557
Obligacje seria I	krótkoterminowe	stałe 10 % p.a.	Data wykupu 27 czerwca 2012 rok	Hipoteka	Alterco S.A.	5 294
Obligacje	Zwykłe na okaziciela	10%	18.06.2012	Hipoteka	TMB S.A.	14 682

Po dniu bilansowym – w dniu 26.01.2012 r. nastąpił przydział obligacji serii J, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu nr 3/2012 z 26.01.2012 r. W tym samym dniu tj. 26 stycznia nastąpił przydział obligacji serii K, wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu nr 4/2012 z 26.01.2012 r.

Środki uzyskane z obydwu emisji posłużą na zastąpienie krótkoterminowych zobowiązań kontraktowych długiem średnioterminowym oraz na rozwój projektów inwestycyjnych będących w strukturach Grupy Alterco.

Udzielone pożyczki:

Podmiot finansujący	Waluta kredytu/ pożyczki	Wielkość kredytu/limitu	Wartość kredytu na dzień bilansowy		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
			w walucie	w złotych			
Reinhold Polska AB	PLN	250	-	273	11,50%	07.02.2012	
Reinhold Polska AB	PLN	250	-	267	11,50%	01.06.2012	
Reinhold Polska AB	PLN	100	-	106	11,50%	06.07.2012	
Reinhold Polska AB	PLN	50	-	53	11,50%	11.07.2012	
Reinhold Polska AB	PLN	100	-	104	11,50%	11.08.2012	
Reinhold Polska AB	PLN	200	-	201	11,50%	22.12.2012	
Kanzelhohe Property Management GK	PLN	401	-	436	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
CF Sowińskiego Sp. z o.o.	PLN	1 679	-	1 679	WIBOR 1M + 6,0%	31.12.2012	
Montu Sp. z o.o.	PLN	65	-	67	18%	15.04.2012	WEKSEL IN BLANCO Połączony przez MONTU HOLDING S.A.
Keyinvest	PLN	1 300		1 292	6%	2016-12-31	
Keyinvest Rezydencje	PLN	22		22	6%	2012-12-31	
Keyinvest Rezydencje	PLN	113		113	6%	2015-12-31	
IGD	PLN	424		424	6%	2016-12-31	
IGD	PLN	1 289		1 289	6%	2016-12-31	
Reinhold Polska AB	PLN	47		47	11,5%	2012-03-21	
IGI	PLN	869		860	11,5%	2013-03-23	
IGI Galeria Zasole	EUR	45		0	6%	2017-12-31	
EastBreeze B.V.	EUR	3		0	6%	2016-12-31	
Razem kredyty i pożyczki od jednostek niepowiązanych w PLN		7 159	-	7 233			
Razem kredyty i pożyczki od jednostek niepowiązanych w EUR		48		0			
Emir 4 Sp. z o.o.	PLN	8	-	8	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
BEiDE Proxim Sp. z o.o.	PLN	33	-	35	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	

Projekt Gruszczyn Sp. z o.o.	PLN	327	-	347	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Projekt Gruszczyn Sp. z o.o.	PLN	5 123	-	6 672	16%	31.12.2012	
Projekt Gruszczyn Sp. z o.o.	PLN	2 582	-	3 046	13%	31.12.2012	
Projekt Gruszczyn Sp. z o.o.	PLN	3 800	-	4 210	WIBOR 3M + 2 pp	31.12.2012	
CF Plus (Polska) Sp. z o.o.	PLN	4 300	-	4 363	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
CF Plus (Polska) Sp. z o.o.	PLN	7 500	-	5 716	WIBOR 1M+4,75pp	31.12.2012	
Projekt Gdańsk Kokoszki Sp. z o.o.	PLN	2 307	-	2 414	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Stoneshore Consultants Ltd	PLN	7 009	-	4 426	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
AG Finanse Sp. z o.o.	PLN	1	-	1	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Aero 4 Sp. z o.o.	PLN	1 114	-	1 188	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Aero 4 Sp. z o.o.	PLN	2	-	3	13%	31.12.2012	
Emir 6 Sp. z o.o.	PLN	14 500	-	15 644	WIBOR 1M+2,5pp	31.12.2012	
Emir 6 Sp. z o.o.	PLN	7 663	-	8 110	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
TMB S.A.	PLN	4 400	-	4 309	WIBOR 1M+9pp	31.12.2012	
Doradus Holdings Limited	PLN	409	-	446	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Cogilco Polonia Sp. z o.o.	PLN	9 620	-	9 621	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Berg Polska Sp. z o.o.	PLN	1	-	1	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
AG Sp. z o.o.	PLN	3 000	-	1 982	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Trion S.A.	PLN	3 404	-	3 635	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Derwent Sp. z o.o. Marseille SKA	PLN	19	-	19	WIBOR 1M+6,5pp	31.12.2012	
Słoneczny Horyzont Sp. z o.o.	PLN	20 000	-	1 927	WIBOR 1M+9pp	31.09.2012	
Razem kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		97 122	-	78 123			
Razem kredyty i pożyczki w PLN		104 281	-	85 356			
Razem kredyty i pożyczki w EUR		48		0			

Udzielone poręczenia :

W dniu 21.04.2011 r. każda ze spółek: Projekt Bałdowska Sp. z o.o., CF Plus Sp. z o.o., Projekt Sadowa Sp. z o.o. nie należących do Grupy Emitenta oraz ALTERCO S.A. udzieliły poręczenia spłaty kredytu spółce CF Kapitańska Sp. z o.o. zaciągniętego w Fortis Bank Polska S.A. do kwoty 3,7 tys. zł. Na dzień bilansowy poręczenie nie uległo zmianie.

Emitent w dniu 8.08.2011 r. udzielił poręczenia spółce „Derwent spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Marseille Spółka komandytowo-akcyjna, z siedzibą w Warszawie, która dokonała emisji obligacji na okaziciela serii „A” o łącznej wartości nominalnej 50 mln zł, dla której jednym z zabezpieczeń będzie wymieniona umowa poręczenia. Poręczenie jest udzielone przez Emitenta na okres do 31 grudnia 2014 roku oraz ograniczone jest do wysokości 75 mln złotych. W dniu 26.01.2012 r. Emitent kupił poprzez złożenie zlecenia zakupu w domu maklerskim, od Idea Premium SFIO, z siedzibą w Warszawie 4.054 (cztery tysiące pięćdziesiąt cztery) obligacje serii A, na okaziciela, wydawane w formie dokumentu, wyemitowane przez spółkę Derwent Sp. z o.o. Marseille S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Cena nominalna za jedną obligację wynosi 10 000,00 zł. Obligacje zostały nabyte za cenę 10 575,7295 zł za jedną obligację, a wartość transakcji wyniosła 42 916 881,40 zł. Natomiast Derwent Sp. z o.o. Marseille S.K.A. wykupiła 946 obligacji serii A. . W związku z powyższymi transakcjami wartość zobowiązania warunkowego wynikającego z tego poręczenia na dzień publikacji sprawozdania spadła do zera.

W dniu 17.08.2011 r. Alterco S.A. poręczyło do kwoty 2,8 mln zł spłatę pożyczki przez TRION S.A. do DM IDM S.A. Na dzień bilansowy poręczenie nie uległo zmianie.

W dniu 15.09.2011 r. Emitent poręczył cztery weksle własne o wartości 1 mn zł każdy i weksel In blanco wystawione przez Sky Club Sp. z o.o. na zabezpieczenie roszczeń Towarzystwa Ubezpieczeniowego EUROPA S.A. o zwrot zapłaconych kwot z tytułu gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej na rzecz Marszałka Województwa Mazowieckiego za Sky Club Sp. z .o. i Terra Mare Sp. z o.o. Łączna wartość poręczenia wynosi 4 mln zł. Na dzień bilansowy poręczenie nie uległo zmianie.

W dniu 29.09.2011r. została podpisana umowa poręczenia pomiędzy Alterco S.A. (Poręczycielem), a JAK Worldwide Management LLC z siedzibą w St. Zjednoczonych Ameryki (Wierzycielem), a CF Plus Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (Dłużnikiem). Poręczyciel poręcza w całości za dług Dłużnika do maksymalnej kwoty 1,5 mln zł. Na zabezpieczenie długu nastąpiło również przewłaszczenie nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 205/10 o obszarze 5 396 m² położonej w Kołobrzegu przy ul. Świętego Wojciecha nr 1 numer KW KO1L/00032454/5 oraz budynku hotelu robotniczego murowanego oraz budynku mieszkalnego stanowiące odrębne nieruchomości o kubaturze 1119 m³ oraz 877 m³ posadowionych na nieruchomości stanowiącej działkę o nr 205/10, o obszarze 5396 m² położonej w Kołobrzegu przy ul. Świętego Wojciecha nr 1 o KW KO1L/00032454/5, których właścicielem jest CF Bocianie Gniazdo. W dniu 10.10.2011 r. JAK Worldwide Management LLC objął 37 500 akcji serii H w podwyższonym kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wartości 1,5 mln zł. Do dnia publikacji sprawozdania nie nastąpiło przewłaszczenie zwrotne nieruchomości.

W dniu 03.10.2011 r. Alterco S.A. poręczyło do kwoty 1,5 mln euro spłatę przez BEiDE Proexim Sp. z o.o. zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu przy Rondo ONZ1. Zobowiązanie na dzień publikacji raportu wynosi 1,5 mln euro.

W dniu 05.10.2011 r. Alterco S.A. poręczyło do kwoty 6,0 mln zł spłatę pożyczek przez Derwent Sp. z o.o. Marseille s.k.a. Na dzień bilansowy poręczenie nie uległo zmianie.

W dniu 10.10.2011 r. Alterco S.A. poręczyło do kwoty 5,3 mln zł za Sky Club Sp. z o.o. za wykup obligacji wyemitowanych przez tę spółkę. Na dzień bilansowy poręczenie nie uległo zmianie.

W dniu 27.10.2011 r. została podpisana umowa poręczenia pomiędzy Alterco S.A. (Poręczycielem), Small Planet Airlines Sp. z o.o. (Wierzycielem), a Sky Club Sp. z o.o. (Dłużnikiem) do maksymalnej wysokości 125 tys. USD. Kwota poręczenia na dzień publikacji sprawozdania nie uległa zmianie.

W dniu 28.10.2011 r. Alterco S.A. udzieliła spółce zależnej Emir 27 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie poręczenia do kwoty 76 mln zł, w związku z zawarciem przez Spółkę umowy, na mocy której sprzedawała nieruchomość położoną w Warszawie, al. Wł. Sikorskiego. Poręczenie wynika ze zobowiązania Spółki do pokrycia ewentualnych roszczeń kupującego wynikających z odpowiedzialności z tytułu postanowień umowy. W szczególności poręczenie Emitenta dotyczy odpowiedzialności Spółki rękojmią za wady prawne i fizyczne nieruchomości, w przypadku gdyby dochodzenie naprawienia szkody z tego tytułu od Hochtief Polska S.A. było bezskuteczne. Poręczenie zostało udzielone na 10 lat od daty zawarcia Umowy Sprzedaży. Na dzień publikacji sprawozdania kwota poręczenia nie uległa zmianie.

W dniu 02.12.2011r. została zawarta umowa poręczenia pomiędzy Warsaw Equity Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Pożyczkodawca), a Alterco S.A. (Poręczycielem). Poręczenie odnosi się do umowy pożyczki zawartej pomiędzy Warsaw Equity Investments Sp. z o.o. a CF Plus Polska Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) w dn. 25.09.2008 r. udzielając pożyczki na kwotę 3,5 mln zł. W dniu 1.12.2011 r. zostało podpisane porozumienie dotyczące przeniesienia 14 361 udziałów spółki Projekt H&S Sp. z o.o. na rzecz Pożyczkodawcy, natomiast wierzytelność wynikająca z umowy pożyczki uległa wygaśnięciu do kwoty 3 ,13 mln zł. Na dzień 2.12.2011 r. wierzytelność przysługująca Pożyczkodawcy wyniosła zatem 2,8 mln zł. Poręczyciel poręczył za Pożyczkodawcę do kwoty maksymalnej 2,8 mln zł. Poręczenie zostało udzielone do 2.12.2011 r. W dniu 02.12.2011r. pomiędzy Warsaw Equity Investments Sp. z o.o. (Kupującym) a Alterco S.A. (Sprzedającym) została zawarta umowa wzajemnego potrącenia wierzytelności. Kupującemu przysługiwała w stosunku do Sprzedającego wierzytelność w kwocie 2,8 mln zł. Natomiast Sprzedającemu przysługiwała w stosunku do Kupującego wierzytelność wynikająca z oświadczenia o objęciu akcji serii H w warunkowo podwyższonym kapitale zakładowym Alterco S.A. z dn. 02.12.2011r. w wysokości 2,8 mln zł. W związku z powyższym Kupujący i Sprzedający dokonali wzajemnego potrącenia wierzytelności do kwoty 2,8 mln zł. Na dzień publikacji sprawozdania zobowiązanie spadło do zera.

W dniu 26.01.2012 r. Emitent poręczyło za Derwent Sp. z o.o. Marseille S.K.A. karę umowną do kwoty 1,5 mln zł.

W dniu 18.04.2012 r. Alterco S.A. poręczyło za spłatę udzielonej pożyczki Pana Tomasza Cwizewicza. Poręczenie na dzień publikacji sprawozdania wynosi 800 tys. zł.

I. INSTRUMENTY FINANSOWE

Charakterystyka instrumentów finansowych przedstawiona jest w Nocie 33 Dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

J. UMOWY ZNACZĄCE

- W marcu 2011 r. ALTERCO S.A. wyemitowała obligacje serii F, o wartości 50 mln zł Szczegóły emisji opisane są w punkcie nr 4 poniżej.
- W maju 2011 r. ALTERCO S.A. wyemitowała obligacje serii H, o wartości 10 mln zł Szczegóły emisji opisane są w punkcie nr 4 poniżej.
- W maju 2011 r. ALTERCO S.A. wyemitowała obligacje serii C oznaczone jako C1, o wartości 20 mln zł Szczegóły emisji opisane są w punkcie nr 4 poniżej.
- W maju 2011 r. ALTERCO S.A. nabyła 100% akcji spółki Tiga Investment S.A.
- W czerwcu 2011 r. ALTERCO S.A. wyemitowała obligacje serii I, o wartości 5 mln zł Szczegóły emisji opisane są w punkcie nr 4 poniżej.
- Emitent w dniu 10 sierpnia 2011 r. podpisał umowę o wspólnym przedsięwzięciu (Umowa), której stronami są: Alterco S.A., St. Vincent Cross Point Ltd., z siedzibą w Londynie, Wielka Brytania (St Vincent) oraz Reinhold Polska AB, spółka szwedzka z siedzibą w Sztokholmie (Reinhold).
Umowa przewidywała przygotowanie strategii i działań operacyjnych dotyczących powołania przez strony, kontrolowanego w 50% przez Alterco lub Reinhold oraz w 50% przez St Vincent, wspólnego podmiotu (Spółka), który podejmie działania dotyczące pozyskania nieruchomości położonej w Żorach, obejmującej grunt i posadowiony na nim budynek (Nieruchomość), przeprowadzenia dalszego procesu inwestycyjnego na Nieruchomości oraz zapewnienia dla niej dodatkowych najemców instytucjonalnych. Celem podjęcia powyższych działań jest realizacja strategii Grupy Alterco w obszarze inwestycji komercyjnych. Przewidywane zaangażowanie w finansowanie przedsięwzięcia ze strony Alterco lub Reinhold zostało uzgodnione na poziomie 10,5 mln Euro. Szczegółowe informacje na temat transakcji przedstawione są w komunikacie bieżącym nr 50/2011 z dnia 11 sierpnia 2011 r.
- Emitent w dniu 23 sierpnia 2011 r. podpisał przedwstępna umowę zakupu udziałów w dwóch spółkach celowych (SPV1 i SPV3), które zostaną utworzone w celu przeprowadzenia procesu inwestycyjnego na nieruchomości o powierzchni ok. 10 ha położonej we Wrocławiu, Obręb Kowale (Nieruchomość), której jedynym użytkownikiem wieczystym jest Odratrans S.A. Umowa została zawarta z Odratrans S.A. z siedzibą w Szczecinie (Odratrans) oraz jej spółką zależną Odra Rhein Lloyd Sp. z o. o., z siedzibą we Wrocławiu (ORL). Cenę sprzedaży ustalono na 75 mln zł. Szczegółowe informacje na temat transakcji przedstawione są w komunikacie bieżącym nr 51/2011 z dnia 24 sierpnia 2011 r.
- W październiku 2011 r. ALTERCO S.A. wyemitowała obligacje serii C oznaczone jako C2, o wartości 8,5 mln zł Szczegóły emisji opisane są w punkcie nr 4 poniżej.
- W październiku 2011 r. ALTERCO S.A. nabyła poprzez spółkę zależną 50% udziałów w „Hotelu Francuskim” w Krakowie
- W październiku 2011 r. ALTERCO S.A. sprzedała, poprzez spółkę zależną, nieruchomość gruntową, zabudowaną budynkiem biurowym, zlokalizowana przy ul. Władysława Sikorskiego 9 w Warszawie
- W grudniu 2011 r. ALTERCO S.A. wyemitowała obligacje serii C oznaczone jako C3, o wartości 1,5 mln zł Szczegóły emisji opisane są w punkcie nr 4 poniżej.
- W grudniu 2011 r. pomiędzy Emitentem a Polnord S.A. została zawarta umowa dotycząca rozpoczęcia negocjacji, które mogą doprowadzić do uzgodnienia warunków umowy inwestycyjnej, na podstawie której Polnord przystąpi do wspólnej z Handuk realizacji projektu Solaris w Toruniu. Emitent zawarł umowę z Handuk Consulting Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze. Przedmiotem tej umowy jest realizację inwestycji budowlanej na nieruchomości należącej do spółki zależnej IGI Toruń Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. IGI Toruń Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z:

położonych w Toruniu, przy ul. Szosa Chełmińska, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie którego możliwa będzie budowa centrum handlowego o łącznej pow. nie mniejszej niż 35 000 m². Umowa ma na celu podpisanie umowy inwestycyjnej oraz umowy sprzedaży części udziałów w spółce IGI Toruń Sp. z o.o. na rzecz Polnord S.A. lub wskazanej przez niego spółki zależnej. Emitent udzielił wyłączności negocjacyjnej dla Polnord S.A. do dnia 15.03.2012r. i zgodnie z umową oczekuje na wpłatę kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie umowy przez Polnord S.A. w kwocie 2,8 mln zł.

K. INFORMACJA O UMOWACH ZAWARTYCH Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka zawarła w dniu 19 marca 2012 roku umowę na usługi audytorskie z BDO Sp. z o.o., dotyczącą przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, wyrażenia o nim opinii i sporządzenia raportu z badania oraz przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, wyrażeniu o nim opinii i sporządzenia raportu z badania. Łączna wysokość wynagrodzenia netto wynikającego z umowy wynosi 98,0 tys. zł. (netto). Przy czym wartość wynagrodzenia za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, wyrażeniu o nim opinii i sporządzenie raportu z badania wynosi 40,0 tys. zł (netto), a wartość wynagrodzenia za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wyrażeniu o nim opinii i sporządzenie raportu z badania wyniosła 58,0 tys. zł. (netto).

BDO Sp. z o.o. zrealizowała na rzecz Spółki w roku 2011:

- usługi przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r. Wartość wynagrodzenia wynikającego z umowy o przegląd wyniosła 20,0 tys. zł (netto), w tym 4,0 tys. zł. za przegląd sprawozdania jednostkowego oraz 16,0 tys. zł za przegląd sprawozdania skonsolidowanego.
- Usługi badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. Wartość wynagrodzenia wynikającego z umowy na badanie sprawozdania finansowego za okres od 1.01.2010r. do 31.12.2010r. wyniosła ogółem 91,0 tys. zł. (netto), przy czym wartość wynagrodzenia za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, wyrażeniu o nim opinii i sporządzenie raportu z badania wynosi 30,0 tys. zł (netto), a wartość wynagrodzenia za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wyrażeniu o nim opinii i sporządzenie raportu z badania wyniosła 61,0 tys. zł. (netto)

L. WYNIKI FINANSOWE

Wszystkie dane liczbowe podane są w tys. PLN, o ile nie zaznaczono inaczej.

Analiza finansowa - rachunek zysków i strat	w tys. PLN		Dynamika 2011/2010
	2011	2010	
Przychody netto ze sprzedaży	128 429	90 129	142 %
Koszty sprzedaży	116 110	55 336	210 %
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 533	19 590	74 %
Zysk (strata) brutto	7 630	12 401	62 %
Zysk (strata) netto	5 710	14 720	39 %

W 2011 roku Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w kwocie 128 429 tys. złotych, co oznacza wzrost w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. 2011 rok Grupa zamknęła zyskiem netto w kwocie 5 710 tys. złotych.

Analiza finansowa - Bilans	Rok kończący się 31.12.2011	Rok kończący się 31.12.2010	Dynamika 2011/2010
Aktywa trwałe	185 781	42 763	434 %
Aktywa obrotowe i aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży:	291 824	266 964	109 %
<i>zapasy</i>	25 427	14 098	180 %
<i>należności</i>	163 462	188 512	87 %
<i>pozostałe</i>	102 934	64 354	160 %
Kapitał własny	265 987	226 710	117 %
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym	211 618	83 017	255 %
<i>rezerwy</i>	1 717	698	246 %
<i>zobowiązania długoterminowe</i>	157 755	356	45 069%
<i>zobowiązania krótkoterminowe</i>	53 225	81 963	65 %

Najistotniejszym czynnikiem ryzyka dla działalności Emitenta jest uzależnienie jego kondycji finansowej od wyników spółek, którymi zarządza.

W 2011 roku Emitent częściowo zrealizował plany pozyskania finansowania na realizację posiadanych przedsięwzięć deweloperskich oraz uruchomienie nowych projektów. W najbliższym roku obrotowym W najbliższych latach planowane jest uruchomienie procesu inwestycyjnego w wytypowanych spółkach celowych, posiadających projekty przygotowane do realizacji.

Zarząd ocenia, że nie występuje ryzyko niewywiązania się Emitenta z zaciągniętych zobowiązań.

Podstawowym źródłem finansowania zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Alterco będzie sprzedaż posiadanych aktywów finansowych w postaci udziałów w spółkach celowych, będących właścicielami projektów nieruchomościowych.

W bieżącym okresie nie wystąpiły nietypowe zdarzenia gospodarcze mające wpływ na wynik finansowy.

1. ANALIZA WSKAŹNIKOWA

W poniższej tabeli zostały przedstawione podstawowe wskaźniki finansowe w zakresie rentowności, płynności, aktywności gospodarczej oraz struktury finansowania osiągnięte przez Grupę Alterco w 2010 i 2011 roku.

RENTOWNOŚĆ		2011	2010
RENTOWNOŚĆ SPRZEDAŻY	zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	9,59 %	38,60%
STOPA ZYSKU OPERACYJNEGO	EBIT/S ¹	10,49 %	21,41%
STOPA ZWROTU ZE SPRZEDAŻY ROS	zysk netto/S ¹	4,12 %	16,09%
WSKAŹNIK RENTOWNOŚCI NETTO	zysk netto/KUP ²	4,52 %	18,61%
STOPA ZWROTU Z KAPITAŁU ROE	zysk netto/kapitał własny	2,15 %	6,49%
STOPA ZWROTU Z INWESTYCJI ROI	zysk netto/aktywa	1,20 %	4,75%
PLYNNOŚĆ		2011	2010
KAPITAŁ OBROTOWY (w mln zł)	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe-aktywa trwałe	241 315	184 303
BILANS OPERACYJNY NETTO (w mln zł)	zapasy + należności – zobowiązania krótkoterminowe	-25 082	119 949
WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PLYNNOŚCI (I)	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	5,78	3,23
SKORYGOWANY WSK. BIEŻ. PLYN.	aktywa obr. - nal. przeterm./zobow. krótkoterminowe	5,78	3,23
WSKAŹNIK WYSOKIEJ PLYNNOŚCI (II)	aktywa obrotowe-zapasy/zobowiązania krótkoterminowe	5,27	3,06
SKORYGOWANY QR	aktywa obrotowe-zapasy-nal. przeterm./zob. krótkoterminowe	5,27	3,06
WSKAŹNIK PLYNNOŚCI GOTÓWKOWEJ	inwestycje krótkoterminowe/zob. krótkoterminowe	0,11	0,10

STRUKTURA FINANSOWANIA		2011	2010
UDZIAŁ AKTYWÓW TRWAŁYCH W WOLUMENIE MAJĄTKU	aktywa trwałe/aktywa ogółem	0,39	0,14
WSK. FINANSOWANIA AKTYWÓW TRWAŁYCH KAPIT. WŁASNYM	kapitał własny/aktywa trwałe	1,43	5,30
WSK. FINANSOWANIA AKTYWÓW TRWAŁYCH KAPIT. STAŁYM	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe/aktywa trwałe	2,30	5,31
WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA	zobowiązania i rezerwy ogółem/pasywa ogółem	0,44	0,27
WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO	zobowiązania i rezerwy ogółem/kap własny	0,44	0,37
WARTOŚĆ KSIĘGOWA JEDNEJ AKCJI	kapitał własny/liczba akcji	45,80	126,09
ZYSK NA JEDNĄ AKCJĘ	zysk netto/liczba akcji	0,82	0,40

¹S - przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów + pozostałe przychody operacyjne + przychody finansowe

²KUP - koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów + koszty sprzedaży + koszty ogólnego zarządu + pozostałe

W okresie objętym sprawozdaniem, Zarząd nie publikował prognoz wyników na dany rok.

M. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

1. W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaniechała żadnej z dotychczas prowadzonych działalności. Spółka kontynuowała działania mające na celu ostateczne ukształtowanie struktury organizacyjnej grupy oraz jej przygotowanie do realizacji strategicznych przedsięwzięć w zakresie inwestycyjnym. W ramach tych działań przeprowadzono niepubliczną emisję akcji. Pozyskane stąd środki posłużyły Spółce na przeprowadzenie szeregu akwizycji nieruchomości oraz podmiotów posiadających nieruchomości, na bazie których realizowane będą zamierzenia inwestycyjne Emitenta.

Innym skutkiem przeprowadzonej emisji akcji było wzmocnienie kapitałowe Emitenta oraz poszerzenie grupy inwestorów postrzegających walory Alterco S.A. jako instrument średnio i długoterminowych inwestycji kapitałowych.

2. Informacja o podstawowych produktach, towarach i usługach oraz rynkach zbytu

	2011 kwota	2011 struktura	2010 kwota	2010 struktura
Sprzedaż usług	1 757	1 %	12	0%
Sprzedaż towarów	61 814	48 %	-	-
Sprzedaż spółek celowych i nieruchomości	64 858	51 %	90 117	100%
RAZEM	128 429	100%	90 129	100%

W roku 2011 Grupa osiągnęła głównie przychody ze sprzedaży spółek celowych.

Jednostka Dominująca i spółki zależne zaopatrują się w materiały i usługi na rynku krajowym. Udział żadnego z dostawców nie osiągnął 10% przychodów ze sprzedaży.

3. Informacje o znanych Emitentowi umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, a znaczących dla działalności Emitenta

Emitentowi nie są znane żadne umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami, które miałyby znaczący wpływ na jego działalność.

4. Informacje o wykorzystaniu środków z emisji akcji

W dniu 27.01.2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze prywatnej emisji akcji serii D oraz rejestracji zmiany treści Art. 9 Statutu Spółki,

dokonanej na podstawie uchwały nr 6/2010 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy ALTERCO SA z dnia 21.09.2010 r.

Kapitał zakładowy Spółki został tym samym podwyższony z kwoty 4 333 348,70 zł do kwoty 11 083 879,20 zł poprzez emisję 2 801 050 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 2,41 zł każda.

W związku z powyższym, na dzień 27.01.2011 r. kapitał zakładowy Emitenta w kwocie 11 083 879,20 zł składa się z 4 599 120 sztuk akcji o wartości nominalnej 2,41 zł każda, w tym:

- 1 283 070 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 500 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 15 000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- 2 801 050 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii D.

Ogólna liczba głosów, wynikająca z powyższych akcji, wynosi 4 599 120 głosów.

Cena emisyjna akcji wyniosła 50,00 zł za jedną akcję. Środki uzyskane w 2010 r. z emisji zarejestrowanej 27.01.2011 r. wniosły netto 135 mln zł i przeznaczone zostały głównie na pozyskanie projektów inwestycyjnych oraz nieruchomości. W ramach tej puli wpłacone zostały kontrahentom zaliczki m.in. tytułem:

- objęcia akcji nowej emisji serii S w podwyższonym kapitale spółki TRION S.A. – kwota 56,1 mln zł. Podwyższenie zostało zarejestrowane postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 31 stycznia 2011 roku. Szczegóły operacji opisane są w punkcie 2 i 9 Informacji uzupełniającej do skonsolidowanego raportu kwartalnego za IV kwartał 2010r. opublikowanego w dniu 28.02.2011 r.)
- nabycie od POLNORD S.A. udziałów w spółce Polnord Baltic Center Sp. z o.o. – kwota 8,6 mln zł Szczegóły operacji opisane są w punkcie 2 Informacji uzupełniającej do skonsolidowanego raportu kwartalnego za IV kwartał 2010r. opublikowanego w dniu 28.02.2011r.
- nabycie od TIGA S.A. i TIGA International Holding S.A. akcji TFI OMEGA S.A. – kwota 40 mln zł.

W dniu 12.09.2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie rejestracji warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 20.886.667,47 zł. Zarząd jest upoważniony do emisji warrantów subskrypcyjnych.

Spółka wyemitowała, na podstawie Uchwały nr 18/2011 z dnia 07.10.2011 r. Zarządu Spółki, pierwszą transzę 527 500 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia 527 500 akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,41 złotych każda, jednostkowej cenie emisyjnej 40,00 złotych oraz łącznej cenie emisyjnej 21 100 000,00 zł oraz skierowała ofertę objęcia wyżej wymienionych warrantów subskrypcyjnych do Trigon Domu Maklerskiego SA z siedzibą w Krakowie. Uchwałą nr 18/2011 z dnia 07.10.2011 r. Zarząd Spółki wyraził także zgodę na zbycie przez Trigon Dom Maklerski S.A. 527 500 warrantów subskrypcyjnych na rzecz podmiotów trzecich. Przyjęcie oferty powinno nastąpić do dnia 14 października 2011 roku.

W dniu 11.10.2011 r. Emitent powziął wiadomość o przyjęciu oferty objęcia 527 500 warrantów subskrypcyjnych serii A Alterco S.A., wymiennych na akcje na okaziciela serii H, przez Trigon Dom Maklerski S.A., z siedzibą w Krakowie. Ponadto Emitent w dniu 11.10.2011 r., otrzymał od dwóch podmiotów trzecich informację o objęciu odpowiednio 37 500 oraz 250 000 akcji serii H, wydawanych posiadaczom warrantów subskrypcyjnych, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w uchwale nr 20/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28.06.2011 r. Wpłaty na pokrycie 287 500 akcji serii H zostały dokonane poprzez

potrącenie wzajemnych wierzytelności Emitenta oraz podmiotów, które akcje serii H objęły, tym samym wkład pieniężny należny Emitentowi tytułem pokrycia akcji serii H Alterco S.A. został wniesiony.

Dodatkowo Spółka wyemitowała, na podstawie Uchwały nr 21/2011 z dnia 20.10.2011 r. Zarządu Spółki, drugą transzę 12 500 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia 12 500 akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,41 złotych każda, jednostkowej cenie emisyjnej 40,00 złotych oraz łącznej cenie emisyjnej 500 000,00 zł oraz skierowała ofertę objęcia wyżej wymienionych warrantów subskrypcyjnych do Trigon Domu Maklerskiego SA z siedzibą w Krakowie. Uchwałą nr 21/2011 z dnia 20.10.2011 r. Zarząd Spółki wyraził także zgodę na zbycie przez Trigon Dom Maklerski SA 12 500 warrantów subskrypcyjnych na rzecz podmiotów trzecich. Przyjęcie oferty powinno nastąpić do dnia 21 października 2011 roku.

W dniu 21.10.2011 r. Emitent powziął wiadomość o przyjęciu oferty objęcia 12 500 warrantów subskrypcyjnych serii A Alterco S.A., wymiennych na akcje na okaziciela serii H, przez Trigon Dom Maklerski S.A., z siedzibą w Krakowie. Ponadto Emitent w dniu 21.10.2011 r., otrzymał od podmiotu trzeciego informację o objęciu 12 500 akcji serii H, wydawanych posiadaczom warrantów subskrypcyjnych, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w uchwale nr 20/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28.06.2011 r. Wpłata na pokrycie 12 500 akcji serii H została dokonana poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności Emitenta oraz podmiotu, który akcje serii H objął, tym samym wkład pieniężny należny Emitentowi tytułem pokrycia akcji serii H Alterco S.A. został wniesiony.

W dniu 15.11.2011r. na podstawie Uchwały nr 22/2011 Spółka wyemitowała trzecią transzę 125 000 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia 125 000 akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,41 złotych każda, jednostkowej cenie emisyjnej 40,00 złotych każda oraz łącznej cenie emisyjnej 5 000 000,00 zł oraz skierowała ofertę objęcia wyżej wymienionych warrantów subskrypcyjnych do Trigon Domu Maklerskiego SA z siedzibą w Krakowie. Uchwałą nr 22/2011 z dnia 15.11.2011 r. Zarząd Spółki wyraził także zgodę na zbycie przez Trigon Dom Maklerski SA wyżej wymienionych 125 000 warrantów subskrypcyjnych na rzecz podmiotów trzecich.

W dniu 18.11.2011 r. Emitent powziął wiadomość o przyjęciu przez Trigon Dom Maklerski SA, z siedzibą w Krakowie oferty objęcia 125 000 warrantów subskrypcyjnych serii A Alterco SA, wymiennych na akcje na okaziciela serii H. O emisji warrantów, w wykonaniu uchwały nr 20/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28.06.2011 r.

Na podstawie Uchwały nr 24/2011 Zarządu Spółki z dnia 30.11.2011 r., Spółka wyemitowała czwartą transzę 70 000 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia 70 000 akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,41 złotych każda, jednostkowej cenie emisyjnej 40,00 złotych każda oraz łącznej cenie emisyjnej 2 800 000,00 zł oraz skierowała ofertę objęcia wyżej wymienionych warrantów subskrypcyjnych do Trigon Domu Maklerskiego SA z siedzibą w Krakowie. Uchwałą nr 24/2011 z dnia 30.11.2011 r. Zarząd Spółki wyraził także zgodę na zbycie przez Trigon Dom Maklerski SA wyżej wymienionych 70 000 warrantów subskrypcyjnych na rzecz podmiotów trzecich. Przyjęcie oferty powinno nastąpić do dnia 01.12.2011 roku.

W dniu 30.11.2011 r. Emitent , otrzymał od czterech podmiotów trzecich informację o objęciu odpowiednio 5 040, 8 016 oraz 226 944 oraz 100 000 akcji serii H, wydawanych posiadaczom warrantów subskrypcyjnych, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w uchwale nr 20/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28.06.2011 r.. Wpłaty na pokrycie 340 000 akcji serii H zostały dokonane poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności Emitenta oraz podmiotów, które akcje serii H objęły, tym samym wkład pieniężny należny Emitentowi tytułem pokrycia 340 000 akcji serii H Alterco S.A. został wniesiony w całości.

W dniu 02.12.2011r. Emitent otrzymał od podmiotu trzeciego informację o objęciu 70 000 akcji serii H, wydawanych posiadaczom warrantów subskrypcyjnych, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w uchwale nr 20/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28.06.2011 r. O emisji tej transzy warrantów subskrypcyjnych serii A Emitent informował w raporcie bieżącym nr 76/2011 z 01.12.2011 r. Wpłata na pokrycie 70 000 akcji serii H została dokonana poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności Emitenta oraz podmiotu, który

akcje serii H objął, tym samym wkład pieniężny należny Emitentowi tytułem pokrycia 70 000 akcji serii H Alterco SA został wniesiony.

Na podstawie Uchwały Zarządu nr 25/2011 z dnia 08.12.2011 r., Spółka wyemitowała piątą transzę 50 000 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia 50 000 akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,41 złotych każda, jednostkowej cenie emisyjnej akcji serii H 40,00 złotych każda oraz łącznej cenie emisyjnej 2 000 000,00 zł oraz skierowała ofertę objęcia wyżej wymienionych warrantów subskrypcyjnych do Trigon Domu Maklerskiego SA z siedzibą w Krakowie. Uchwałą nr 25/2011 z dnia 08.12.2011 r. Zarząd Spółki wyraził także zgodę na zbycie przez Trigon Dom Maklerski SA wyżej wymienionych 50 000 warrantów subskrypcyjnych na rzecz podmiotów trzecich. Przyjęcie oferty powinno nastąpić do dnia 09.12.2011 roku.

W dniu 12.12.2011r. Emitent powziął wiadomość o przyjęciu przez Trigon Dom Maklerski SA, z siedzibą w Krakowie, oferty objęcia 50 000 warrantów subskrypcyjnych serii A Alterco SA, wymiennych na akcje na okaziciela serii H. O emisji warrantów, w wykonaniu uchwały nr 20/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28.06.2011 r. Emitent informował raportem bieżącym nr 82/2011 z dnia 09.12.2011 r.

W dniu 12.01.2012 r. , Emitent otrzymał od dwóch podmiotów trzecich informację o objęciu odpowiednio 25 000 oraz 25 000 akcji serii H, wydawanych posiadaczom warrantów subskrypcyjnych, emitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w uchwale nr 20/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28.06.2011 r. Wpłaty na pokrycie 50 000 akcji serii H zostały dokonane poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności Emitenta oraz podmiotów, które akcje serii H objęły, tym samym wkład pieniężny należny Emitentowi tytułem pokrycia 50 000 akcji serii H Alterco SA został wniesiony.

W dniu 23.02.2012 r. Spółka wyemitowała szóstą transzę warrantów subskrypcyjnych. Spółka wyemitowała, na podstawie Uchwały Zarządu nr 6/2012 z dnia 23.02.2012 r., szóstą transzę 185 832 warrantów subskrypcyjnych serii A, uprawniających do objęcia 185 832 akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,41 złotych każda, jednostkowej cenie emisyjnej akcji serii H 40,00 złotych każda oraz łącznej cenie emisyjnej 7 433 280 zł oraz skierowała ofertę objęcia wyżej wymienionych warrantów subskrypcyjnych do Trigon Domu Maklerskiego SA z siedzibą w Krakowie.

W wyniku powyższych zdarzeń na dzień przekazania sprawozdania finansowego ogólna liczba akcji spółki Alterco S.A. wynosi 5 359 120 sztuk.

N. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK OBROTOWY

W ocenie Zarządu w roku obrotowym nie wystąpiły nietypowe czynniki ani zdarzenia wpływające na wynik finansowy za rok 2011.

O. INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGA W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Emitentowi nie są znane żadne tego typu umowy.

P. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENETEM I JEGO BRANŻĄ

- Ryzyko związane z krótką historią działalności Grupy w zakresie realizacji projektów deweloperskich.

W związku z krótką historią działalności Grupy brakuje wystarczających historycznych informacji finansowych i informacji operacyjnych do dokonania kompleksowej oceny działalności i perspektyw finansowych.

- Ryzyka związane z realizacją mieszkaniowych projektów deweloperskich
Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są obarczone określonymi ryzykami.
W celu ograniczenia powyższych ryzyk Grupa korzysta i zamierza korzystać z usług świadczonych przez renomowane firmy.
- Ryzyko związane z niesolidnością partnerów biznesowych.
Przy realizacji niektórych projektów na rynku nieruchomości w ramach grupy, zgodnie z założoną strategią, tworzone są spółki celowe wraz innymi przedsiębiorcami. Brak wywiązywania się partnerów biznesowych z przyjętych zobowiązań inwestycyjnych w zakresie wspólnej realizacji projektu w wyniku zaniechania lub też wycofania się ze współpracy może spowodować opóźnienia w realizacji projektów, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność grupy i jej wyniki finansowe.
- Ryzyko związane z konkurencją
Działalność operacyjna Grupy jest prowadzona w branży charakteryzującej się znaczną konkurencją ze strony innych firm deweloperskich. Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych lub komercyjnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. Wzrost liczby przedsiębiorstw prowadzących działalność w branży deweloperskiej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki spółek grupy.
- Ryzyko związane ze strukturą finansowania działalności spółek celowych
Emitent prowadzi działalność na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych. Strategia Emitenta zakłada, że finansowanie działalności tych jednostek będzie przebiegać na zasadzie odrębnego finansowania poszczególnych projektów (project finance). Wykorzystanie takiej struktury finansowania znacznie ogranicza ryzyko inwestycyjne, ponieważ poszczególne przepływy pieniężne są od siebie niezależne, choć istnieje ryzyko, iż spółka celowa nie zrealizuje danego projektu w zakładanym terminie, co może wpłynąć na opóźnienie w wystąpieniu przepływów pieniężnych.
- Ryzyko związane z uzależnieniem od kluczowego personelu kierowniczego
Działalność Emitenta i jego spółek Grupy jest zależna od członków jej kadry kierowniczej wysokiego szczebla, a w szczególności osób odpowiedzialnych za podejmowanie decyzji inwestycyjnych i realizację projektów inwestycyjnych. Odejście jakiegokolwiek z osób z kluczowego kierownictwa Spółki może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.
- Ryzyko związane z pozyskaniem i zatrzymaniem odpowiednio wykwalifikowanego personelu
Kadra kierownicza Grupy posiada doświadczenie w zakresie projektów deweloperskich. Przyszłe powodzenie działalności zależy w szczególności od możliwości zatrudniania i utrzymania personelu kierowniczego posiadającego doświadczenie w zakresie wyszukiwania, pozyskiwania, finansowania, budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi. Jeżeli nie będzie możliwe zatrudnianie i zatrzymanie odpowiedniego personelu kierowniczego, może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.
- Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości i cenami gruntów
Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli zostaną niewłaściwie ocenione zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia, wówczas może pojawić się trudność ze sprzedażą nieruchomości za zakładaną cenę lub w wynajmie po zakładanych stawkach. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa rozszerza swoją działalność na różne rejony kraju.
- Ryzyko braku płynności inwestycji w nieruchomości
Inwestycje w nieruchomości cechuje niska płynność w porównaniu z innymi rodzajami inwestycji. Zbycie nieruchomości może trwać dłużej, niż byłoby to pożądane z handlowego punktu widzenia, co może mieć wpływ na termin zbycia lub wysokość środków uzyskanych ze zbycia nieruchomości, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM EMITENTA

- Ryzyko ekonomiczne i polityczne
Spółki Grupy prowadzą działalność w Polsce. Sytuacja finansowa Grupy, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy.
- Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi
Emitent nie może zapewnić, że poszczególne zezwolenia, zgody lub pozwolenia wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub nowymi projektami i zostaną uzyskane przez spółki z Grupy w terminie lub zostaną w ogóle uzyskane, lub że istniejące lub przyszłe zezwolenia, zgody lub pozwolenia nie zostaną wzruszone. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub ich wzruszenie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność do realizacji lub ukończenia bieżących lub nowych projektów co może wpłynąć negatywnie na wyniki Grupy.
- Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów spółek Grupy do finansowania
Ewentualne podwyższenie stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej w Polsce lub ograniczenia administracyjne dotyczące możliwości udzielania przez banki kredytów i pożyczek mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi.

Jakiegokolwiek powyższe okoliczności i zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

R. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

a) Spółka podlega zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Spółka corocznie publikuje raport przestrzeganiu w danym roku zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” sporządzany zgodnie z Uchwałą Zarządu Giełdy nr 1013/2007 z dnia 11.12.2007 r. Raport ten zamieszczany jest na stronie internetowej Spółki www.alterco.eu oraz w systemie EBI.

b) W roku 2011 Spółka nie przestrzegała następujących zasad ładu korporacyjnego:

Część I ust. 12 - Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej

Spółka prowadzi politykę informacyjną z wykorzystaniem tradycyjnych metod zapewnienia dostępu uczestników rynków do informacji. W ocenie Zarządu zarówno skład akcjonariatu jak i dotychczasowy przebieg Walnych Zgromadzeń nie wskazywał na potrzebę dokonywania transmisji walnego zgromadzenia akcjonariuszy z wykorzystaniem sieci internetowej, rejestrowania przebiegu obrad i przedstawiania na stronie internetowej spółki. Potrzeb takich nie zgłaszali również akcjonariusze. Jednocześnie Zarząd deklaruje, iż w przypadku zgłoszenia takiej potrzeby ze strony akcjonariuszy lub członków Rady Nadzorczej, dołoży wszelkich starań, aby zasadę tą wprowadzić.

Część II ust. 2 - Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.

W 2011 roku Spółka prowadziła stronę internetową w języku angielskim w zakresie podstawowym. Prowadzone są prace nad dostosowaniem strony internetowej do wymogów w/w zasady.

Część II ust.3 – Zarząd przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę tej transakcji/umowy. Powyższemu obowiązкови nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności

operacyjnej przez spółkę z podmiotem zależnym, w którym spółka posiada większościowy udział kapitałowy.

Część III ust.9 – Zawarcie przez spółkę umowy/transakcji z podmiotem powiązanym, spełniającej warunki o której mowa w części II pkt 3, wymaga aprobaty Rady Nadzorczej

Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej o aprobatę istotnych transakcji i umów jedynie w przypadkach gdy taki obowiązek wynika ze Statutu Spółki lub Kodeksu spółek handlowych.

Część III ust.1 pkt. 3 – Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa Rada Nadzorcza powinna rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.

Rada Nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem walnego zgromadzenia jedynie w przypadkach gdy taki obowiązek wynika z Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki.

- c) Spółka sporządza sprawozdania finansowe i raporty okresowe przestrzegając ustaw o rachunkowości oraz przepisów i wymogów odnoszących się do sprawozdawczości giełdowej. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i skuteczność jego funkcjonowania w procesie sporządzania sprawozdań finansowych.

Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowywania sprawozdań finansowych i aportów okresowych Spółki sprawuje wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny posiadający kwalifikacje oraz uprawnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami. Podmiot sprawujący nadzór działa na podstawie umów zawartych z Emitentem.

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i raportów okresowych pochodzą z systemu księgowo-finansowego, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z przyjętą przez Zarząd polityką rachunkowości Spółki.

Sporządzone sprawozdanie finansowe, po zweryfikowaniu przez podmiot świadczący usługę prowadzenia ksiąg spółki jest przekazywane Zarządowi do ostatecznej weryfikacji.

Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu oraz przeglądowi przez biegłego rewidenta. Wyniki badania i przeglądu prezentowane są służbom finansowym i Zarządowi Spółki na spotkaniach podsumowujących.

Rada Nadzorcza dokonuje corocznej oceny sprawozdania finansowego Spółki za poprzedni rok obrotowy i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu jego zatwierdzenie.

W Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdań Spółki uczestniczy biegły rewident badający sprawozdanie za rok dany obrotowy.

- d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji oraz liczba posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowy udział w kapitale zakładowym, liczba głosów z nich wynikających i ich procentowy udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	% głosów na WZA
Stoneshore Consultants Ltd.	922 219	18,82 %	18,82 %
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	515 000	10,51 %	10,51 %
TIGA International Holding	400 000	8,17 %	8,16 %
IDEA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	347 260	7,09 %	7,09 %
Michael Scully	480 000	9,8 %	9,8 %
Progres Investment S.A.	307 777	6,28 %	6,28 %
Benefia Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A.	300 000	6,12 %	6,12 %
Karol Paluch wraz z podmiotami powiązanymi	399 068	8,15 %	8,15 %
Pozostali akcjonariusze	1 227 796	25,06 %	25,06 %
Razem:	4 899 120	100,00%	100,00%

- e) wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień - BRAK
- f) wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych:
W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zdarzenia powodujące ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu w żadnym zakresie.
Po dniu bilansowym takie zdarzenie także nie wystąpiły.
- g) wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.
Emitentowi nie są znane ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.
- h) Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd składa się z jednej lub kilku osób. Kadencja Zarządu trwa trzy lata, z wyjątkiem kadencji pierwszego Zarządu, która trwa dwa lata. Rada Nadzorcza powołuje Prezesa Zarządu oraz na wniosek Prezesa Zarządu, pozostałych członków Zarządu. Rada Nadzorcza określa liczbę członków Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.
Pozostałe zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających w Spółce są zgodne z postanowieniami Kodeksem spółek handlowych.
- i) W zakresie zmiany statutu Spółka stosuje przepisy Kodeksu spółek handlowych.
- j) Walne Zgromadzenie działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu. Organizację obrad Walnego Zgromadzenia określa szczegółowo Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez to Zgromadzenie. Regulamin ten znajduje się na stronie www.alterco.eu
Zgodnie ze Statutem, Walne Zgromadzenia mogą odbywać się w siedzibie Spółki, w Warszawie lub we Wrocławiu.
Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki.
Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w/w terminie oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą.
Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć na piśmie do Zarządu najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem walnego zgromadzenia.
Walne Zgromadzenie zwoływane jest poprzez ogłoszenie zamieszczone w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz raport bieżący.
Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia przedstawione są akcjonariuszom z zachowaniem terminów określonych przez przepisy prawa o obrocie instrumentami finansowymi, Kodeks spółek handlowych i inne właściwe przepisy.
Do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu uprawnieni są akcjonariusze, którzy najpóźniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia złożyli w Spółce imienne świadectwa depozytowe wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi.
Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

Do podstawowych praw i obowiązków akcjonariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu należy w szczególności:

- 1) wykonywanie prawa głosu,
- 2) składanie wniosków,
- 3) żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania,
- 4) prawo do sprzeciwu i żądania jego zaprotokołowania,
- 5) zadawanie pytań i żądanie od obecnych na posiedzeniu członków organów Spółki wyjaśnień w sprawach związanych z przyjętym porządkiem obrad,
- 6) przestrzeganie ustalonego porządku obrad, przepisów prawa, postanowień Statutu Spółki, Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz dobrych obyczajów.

Każdy akcjonariusz uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu ma prawo zgłaszać kandydatury na każdą z obieralnych funkcji.

Zasady wyboru przez Walne Zgromadzenie Rady Nadzorczej określa Statut Spółki.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na reprezentowaną na nim liczbę akcji.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie może być prowadzone z użyciem elektronicznego systemu do głosowania i liczenia głosów bądź bez użycia takiego systemu.

W sprawach nieobjętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, chyba że cały kapitał akcyjny jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.

Uchwały Walnego Zgromadzenia, poza innymi sprawami wskazanymi w Kodeksie spółek handlowych wymaga:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- 2) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- 3) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,

Uchwały Walnego Zgromadzenia są umieszczone w protokole sporządzonym przez notariusza.

- k) skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Emitenta oraz ich komitetów

ZARZĄD

Zarząd Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu. Organizację i tryb działania Zarządu określa szczegółowo Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, który znajduje się na stronie www.alterco.eu

Zgodnie ze Statutem Zarząd Spółki może składać się z jednej lub kilku osób. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Powołuje ona Prezesa Zarządu oraz na wniosek Prezesa Zarządu, pozostałych członków Zarządu.

Kadencja Zarządu trwa trzy lata. Rada Nadzorcza może odwołać poszczególnych członków Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie.

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo lub Statut dla pozostałych władz Spółki.

Posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej 1 raz w miesiącu, są one protokołowane.

Uchwały Zarządu są ważne, jeżeli o posiedzeniu zostali zawiadomieni wszyscy członkowie Zarządu, a obecnych jest przynajmniej 2/3 składu Zarządu. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów oddanych.

Uchwały Zarządu wymaga:

1. kierowanie wszelkich wniosków w sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
2. uchwalenie regulaminu podziału akcji,
3. zwołanie Walnego Zgromadzenia i ustalenie jego porządku obrad w porozumieniu z Radą Nadzorczą,
4. uchwalenie regulaminu Zarządu i regulaminu organizacyjnego Spółki,
5. udzielanie i odwoływanie prokury oraz pełnomocnictw ogólnych,
6. ustalenie regulaminu pracy Spółki,
7. ustalanie planów i programów działalności Spółki,
8. zawarcie lub zmiana zakładowego układu zbiorowego pracy,
9. utworzenie spółki, przystąpienie lub wystąpienie ze spółek prawa handlowego,
10. zaciągnięcie kredytu oraz pożyczki długoterminowej,
11. ustanowienie hipoteki, zastawu lub udzielenie poręczenia,
12. dokonanie darowizny powyżej 1 tys. zł,
13. zawarcie, rozwiązanie lub zmiana umowy wieloletniej,
14. zakup środków trwałych o wartości przekraczającej 30.000 ECU w dacie transakcji,
15. zbycie maszyn, urządzeń i nieruchomości,
16. przystąpienie do stowarzyszeń i innych organizacji.

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu. Organizację i tryb działania Rady Nadzorczej oraz sposób podejmowania przez nią uchwał określa szczegółowo Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez tę Radę. Regulamin ten znajduje się na stronie www.alterco.eu

Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków powoływanych na okres kadencji trwającej trzy lata. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. Określa ono również liczbę członków Rady i ich wynagrodzenie.

Co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej powinna składać się z osób spełniających kryterium niezależności wskazane w Statucie Spółki. Zgodnie z nim za niezależnego uznaje się członka Rady Nadzorczej, który spełnia łącznie następujące kryteria:

- nie jest Podmiotem Powiązanym,
- w okresie pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej nie pobiera od Spółki lub Podmiotu Powiązanego wynagrodzenia z jakiegokolwiek innego tytułu niż z tytułu zasiadania w Radzie Nadzorczej Spółki.

W rozumieniu Statutu „Podmiotem Powiązanym” jest:

- 1) Znaczący Akcjonariusz,
- 2) Wspólnik (udziałowiec, akcjonariusz), pracownik lub członek organów zarządzających lub nadzorujących Znaczącego Akcjonariusza,
- 3) Krewny lub powinowaty w stopniu drugim lub bliższym w stosunku do Znaczącego Akcjonariusza lub osób wskazanych w pkt. 2,
- 4) Wspólnik (udziałowiec, akcjonariusz), pracownik lub członek organów zarządzających lub nadzorujących spółki handlowej, w której Spółka posiada więcej niż 33% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym (np.: Walne Zgromadzenie, Zgromadzenie Wspólników) tej spółki,
- 5) Krewny lub powinowaty w stopniu drugim lub bliższym w stosunku do osób wskazanych w pkt. 4.

W rozumieniu Statutu „Znaczącym Akcjonariuszem” jest osoba fizyczna lub osoba prawna posiadająca bezpośrednio lub za pośrednictwem innej osoby prawnej, w której posiada większość głosów w organie stanowiącym (Walne Zgromadzenie, Zgromadzenie Wspólników), więcej niż 25% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego oraz jednego lub dwóch zastępców przewodniczącego i sekretarza. Przewodniczący zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy im. Posiedzenie Rady powinno odbywać się przynajmniej raz na kwartał. Z posiedzenia sporządza się protokół.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy członkowie zostali pisemnie zawiadomieni o posiedzeniu na 7 dni

przed wyznaczoną datą posiedzenia. Zawiadomienie powinno określać termin, miejsce posiedzenia oraz szczegółowy porządek obrad.

Rada Nadzorcza może odbyć posiedzenie bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy jej członkowie są obecni i nikt nie wniesie sprzeciwu.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały bez odbycia posiedzenia tj.: w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (uchwały w trybie obiegowym). Uchwała podjęta trybie obiegowym jest ważna gdy wszyscy zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i wyrazili zgodę na piśmie na głosowanie w tym trybie.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględnie większością głosów.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. W szczególności do jej kompetencji należy:

- 1) ocena sprawozdań Zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy – w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami oraz ze stanem faktycznym;
- 2) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku lub pokrycia straty;
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu rocznego pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. 1-2;
- 4) dokonywanie wyboru biegłych rewidentów;
- 5) zatwierdzanie rocznych planów działalności gospodarczej Spółki;
- 6) wyrażanie zgody na transakcje obejmujące zbycie lub nabycie akcji lub innego mienia albo zaciągnięcie pożyczki pieniężnej, jeżeli wartość danej transakcji przewyższy 15% wartości aktywów netto wg ostatniego bilansu;
- 7) zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;
- 8) delegowanie członków Rady Nadzorczej do wykonywania czynności członków Zarządu nie mogących sprawować swoich czynności;
- 9) wyrażanie zgody na zbywanie, nabywanie i obciążanie nieruchomości lub ich części ułamkowych;

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2010 z dnia 26.01.2010 r., zadania komitetu audytu zostały powierzone Radzie Nadzorczej Spółki.

Zgodnie z art. 17 Statutu Spółki Alterco S.A., uchwałą nr 20/2010 z dnia 19 października 2010 roku Rada Nadzorcza Alterco S.A. powołała Komitet Inwestycyjny. Do zadań Komitetu Inwestycyjnego należy w szczególności:

- a) opiniowanie transakcji obejmujących nabycie lub zbycie akcji lub innego mienia albo zaciągnięcie pożyczki pieniężnej, jeżeli wartość danej transakcji przewyższy 50 000 000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych,
- b) opiniowanie transakcji, których stroną jest Spółka, dotyczących zbycia, nabycia i obciążenia nieruchomości lub ich ułamkowych części, jeżeli wartość danej transakcji przewyższy 50 000 000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych,
- c) opiniowanie przystąpienia Spółki do innych spółek prawa cywilnego, handlowego czy innych organizacji społecznych, jeżeli wartość danej transakcji przewyższy 50 000 000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych,
- d) przygotowywanie w trybie roboczym propozycji decyzji Rady Nadzorczej dotyczących wyżej wymienionych spraw.

Podpisy Członków Zarządu

Mariusz Lewandowski – Prezes Zarządu

Zbigniew Zuzelski – Wiceprezes Zarządu