

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ

ЗА РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
“АЛТЕРОН” АД СИЦ, НАСРОЧЕНО ЗА 28 юни 2012 г.

ПРОТОКОЛ

ОТ
ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА «АЛТЕРОН» АДСИЦ

Днес, 10.05.2012 г. в гр. Варна, в седалището на «АЛТЕРОН» АДСИЦ, се проведе заседание на Съвета на директорите на дружеството, на което присъстваха всички членове:

1. ВАСИЛ ГЕОРГИЕВ ВОДЕНИЧАРОВ - председател
2. МАГДАЛЕНА АЛЕКСАНДРОВА ДЕЛИСТОЯНОВА – зам.председател
3. инж.ДИМИТЪР БОРИСОВ ФИЛЧЕВ – изпълнителен директор.

След като бе констатирано, че са спазени изискванията на устава на «АЛТЕРОН» АДСИЦ, както и че е налице изискуемият съгласно ТЗ и устава на дружеството кворум, на заседанието на Съвета на Директорите (СД) бе даден ход.

Заседанието се ръководи от инж.Димитър Филчев, протоколът се води от Магдалена Делистоянова.

СД на «АЛТЕРОН» АДСИЦ, единодушно Р Е Ш И заседанието да се проведе при следния дневен ред:

1. Свикване на редовно Общо събрание на акционерите (ОСА).
2. Одобряване на материалите по дневния ред.
3. Други.

След станалите разисквания СД на «АЛТЕРОН» АДСИЦ, **единодушно**

Р Е Ш И :

По т. 1 от дневния ред:

1. Одобрява предложението на изпълнителния директор инж. Димитър Филчев на 28.06.2012 г. в 10.00 часа, в гр. Варна, ул. Д-р Железкова 3, в офиса на дружеството да се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на «АЛТЕРОН» АДСИЦ.

2. Съдържание на поканата към акционерите:

„На основание чл. 223, ал. 1 ТЗ, Съветът на директорите (СД) на «АЛТЕРОН» АДСИЦ свиква редовно годишно Общо събрание на акционерите (ОСА), което да се проведе 28.06.2012 г. в 10:00 ч. в гр. Варна, ул. „Д-р Железкова“ № 3, в офиса на дружеството, при следния дневен ред:

1. Доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.; проект за решение – ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2011 г.
2. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение – ОСА

- приема годишния финансов отчет за 2011 г. и доклада на регистрирания одитор.
3. Доклад на Одитния комитет; проект за решение – ОСА приема доклада на Одитния комитет.
 4. Решение за разпределение на финансов резултат; проект за решение – финансовият резултат за 2011 г. е загуба и дивидент не се разпределя.
 5. Избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.; проект за решение – ОСА приема предложеното от Одитния комитет и преизбира одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД, вписано под № 149 в регистъра на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2012 г.
 6. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2011 г.; проект за решение – ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2011 г.
 7. Промени в състава на СД и определяне възнагражденията на членовете му; проект за решение – ОСА приема направените предложения за промени в състава на СД и възнаграждения на членовете му.
 8. Промени в състава на Одитния комитет; проект за решение – ОСА приема направеното от СД предложение за промени в състава на Одитния комитет.
 9. Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.; проект за решение – ОСА приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.
 10. Разни; проект за решение – приемат се направените предложения за обсъждане и решения на акционерите при спазване условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ.

На основание чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, СД на «АЛТЕРОН» АДСИЦ информира, че:

- Към датата на решението за свикване на общото събрание капиталът на дружеството е в размер на 605 000 (шестстотин и пет хиляди) лева, разпределен на 605 000 (шестстотин и пет хиляди) броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка, като всяка акция дава право на 1 /един/ глас в ОСА на Дружеството.

- На основание чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване на поканата в Търговския регистър да включат и други въпроси в дневния ред на ОСА, както и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на ОСА, по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на ОСА, тези акционери представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. Крайният срок по предходното изречение за редовното годишно Общо събрание на акционерите на «АЛТЕРОН» АДСИЦ, свикано за

28.06.2012 г., е 13.06.2012 г. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. На основание чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК, най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

- По време на ОСА, акционерите на дружеството имат право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред. Пълномощниците и законните представители имат същите права да се изказват и да задават въпроси на ОСА, както акционерите, които представляват.

- Регистрацията на акционерите започва в 09:00 часа на 28.06.2012 г. на мястото на провеждане на ОСА. За регистрация и участие в общото събрание акционерите-юридически лица се легитимират с удостоверение за актуално състояние, съответно с актуално удостоверение за вписването в търговския регистър при Агенцията по вписванията и документ за самоличност на законния представител. Акционерите-физически лица се легитимират с представянето на документ за самоличност.

- На основание чл. 115г от ЗППЦК, акционерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име. В този случай пълномощното трябва да бъде за конкретното ОСА, писмено, изрично, с нотариална заверка на подписа на упълномощителя и да има минималното съдържание, съгласно чл. 116 от ЗППЦК. Образец на пълномощното е приложен към писмените материали за общото събрание и е на разположение на интернет-страницата на дружеството www.alteronreit.com. Акционерите имат възможност да изпращат пълномощни и чрез използване на електронни средства. Дружеството ще приема за валидни и пълномощни получени по електронен път в срок до 18:00 часа на работния ден, предхождащ деня на провеждане на ОСА на следната електронна поща: alteron@alteronreit.com. Сканирано копие от нотариално завереното пълномощно трябва да бъде изпратено като прикачен файл чрез e-mail от електронната поща на упълномощителя. Редът за упълномощаване чрез използване на електронни средства се прилага и при оттегляне на дадено пълномощно. Преупълномощаването с правата по предоставени пълномощни, както и пълномощни, дадени в нарушение на закона по предходното изречение са нищожни.

- Не са предвидени правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства.

- Право да участват и да гласуват в общото събрание имат само лицата, вписани в регистрите на «Централен депозитар» като акционери в «АЛТЕРОН» АДСИЦ 14 дни преди датата на ОСА, а именно към 14.06.2012 г.

- Писмените материали по дневния ред и проекта на пълномощно са на разположение на акционерите в офиса на дружеството в гр. Варна, ул. Д-р Железкова 3 - всеки работен ден от 9 до 16 часа и при поискване им

се предоставят безплатно, както и на интернет-страницата на дружеството www.alteronreit.com.

При липса на кворум, на основание чл. 227 ТЗ, ОСА ще се проведе на 13.07.2012 г., от 10:00 часа, на същото място, при същия дневен ред и при същите изисквания и процедура по регистрация. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от ТЗ.

Поканват се всички акционери да вземат участие в общото събрание лично или чрез упълномощени от тях лица."

По т.2 от дневния ред

Одобрява писмените материали по дневния ред на редовното ОСА на акционерите на «АЛТЕРОН» АДСИЦ:

1. Доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.
2. Годишен финансов отчет и доклад на независимия одитор за дейността на Дружеството през 2011 г.
3. Доклад на Одитния комитет.
4. Предложение за решение за разпределение на финансов резултат.
5. Предложение от Одитния комитет за регистриран одитор.
6. Предложение за освобождаване от отговорност на членовете на СД.
7. Предложение за промени в състава на СД и определяне на възнагражденията на членовете му.
8. Предложение за промени в състава на Одитния комитет.
9. Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.

10. Образец от пълномощно на физическо и юридическо лице за участие и гласуване в редовното годишно ОСА.

По т.3 от дневния ред

Други.

Възлага и упълномощава изпълнителния директор инж.Димитър Филчев да извърши всички необходими правни и практически действия за привеждане в изпълнение на приетите на днешното заседание решения по т. 1 и т. 2.

Поради изчерпване на дневния ред, заседанието на Съвета на директорите на «АЛТЕРОН» АДСИЦ беше закрито в 11:22 ч.

Членове на Съвета на директорите:

Васил Георгиев Воденичаров:

Магдалена Александрова Делистоянова:

инж. Димитър Борисов Филчев:

ПОКАНА

ЗА СВИКВАНЕ НА РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА «АЛТЕРОН» АДСИЦ

На основание чл. 223, ал. 1 ТЗ, Съветът на директорите (СД) на «АЛТЕРОН» АДСИЦ свиква редовно годишно Общо събрание на акционерите (ОСА), което да се проведе 28.06.2012 г. в 10:00 ч. в гр. Варна, ул. „Д-р Железкова“ № 3, в офиса на дружеството, при следния дневен ред:

1. Доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.; проект за решение – ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2011 г.
2. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение – ОСА приема годишния финансов отчет за 2011 г. и доклада на регистрирания одитор.
3. Доклад на Одитния комитет; проект за решение – ОСА приема доклада на Одитния комитет.
4. Решение за разпределение на финансов резултат; проект за решение - финансовият резултат за 2011 г. е загуба и дивидент не се разпределя.
5. Избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.; проект за решение – ОСА приема предложеното от Одитния комитет и преизбира одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД, вписано под № 149 в регистъра на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2012 г.
6. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2011 г.; проект за решение – ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2011 г.
7. Промени в състава на СД и определяне възнагражденията на членовете му; проект за решение – ОСА приема направените предложения за промени в състава на СД и възнаграждения на членовете му.
8. Промени в състава на Одитния комитет; проект за решение – ОСА приема направеното от СД предложение за промени в състава на Одитния комитет.
9. Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.; проект за решение – ОСА приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.
10. Разни; проект за решение – приемат се направените предложения за обсъждане и решения на акционерите при спазване условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ.

На основание чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, СД на «АЛТЕРОН» АДСИЦ информира, че:

- Към датата на решението за свикване на общото събрание капиталът на дружеството е в размер на 605 000 (шестстотин и пет хиляди) лева, разпределен на 605 000 (шестстотин и пет хиляди) броя обикновени безналични, поименни

акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка, като всяка акция дава право на 1 /един/ глас в ОСА на Дружеството.

- На основание чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване на поканата в Търговския регистър да включат и други въпроси в дневния ред на ОСА, както и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на ОСА, по реда на чл. 223а от Търговския закон. Не по-късно от 15 дни преди откриването на ОСА, тези акционери представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. Крайният срок по предходното изречение за редовното годишно Общо събрание на акционерите на «АЛТЕРОН» АДСИЦ, свикано за 28.06.2012 г., е 13.06.2012 г. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. На основание чл. 115, ал. 7 от ЗППЦК, най-късно на следващия работен ден след обявяването акционерите представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали по седалището и адреса на управление на дружеството, както и на Комисията за финансов надзор.

- По време на ОСА, акционерите на дружеството имат право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред. Пълномощниците и законните представители имат същите права да се изказват и да задават въпроси на ОСА, както акционерите, които представляват.

- Регистрацията на акционерите започва в 09:00 часа на 28.06.2012 г. на мястото на провеждане на ОСА. За регистрация и участие в общото събрание акционерите-юридически лица се легитимират с удостоверение за актуално състояние, съответно с актуално удостоверение за вписването в търговския регистър при Агенцията по вписванията и документ за самоличност на законния представител. Акционерите-физически лица се легитимират с представянето на документ за самоличност.

- На основание чл. 115г от ЗППЦК, акционерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име. В този случай пълномощното трябва да бъде за конкретното ОСА, писмено, изрично, с нотариална заверка на подписа на упълномощителя и да има минималното съдържание, съгласно чл. 116 от ЗППЦК. Образец на пълномощното е приложен към писмените материали за общото събрание и е на разположение на интернет-страницата на дружеството www.alteronreit.com. Акционерите имат възможност да изпращат пълномощни и чрез използване на електронни средства. Дружеството ще приема за валидни и пълномощни получени по електронен път в срок до 18 часа на работния ден, предхождащ деня на провеждане на ОСА на следната електронна поща: alteron@alteronreit.com. Сканирано копие от нотариално завереното пълномощно трябва да бъде изпратено като прикачен файл чрез e-mail от електронната поща на упълномощителя. Редът за упълномощаване чрез използване на електронни средства се прилага и при оттегляне на дадено пълномощно. Преупълномощаването с правата по предоставени пълномощни, както и пълномощни, дадени в нарушение на закона по предходното изречение са нищожни.

- Не са предвидени правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства.

- Право да участват и да гласуват в общото събрание имат само лицата, вписани в регистрите на «Централен депозитар» като акционери в «АЛТЕРОН» АДСИЦ 14 дни преди датата на ОСА, а именно към 14.06.2012 г.

- Писмените материали по дневния ред и проекта на пълномощно са на разположение на акционерите в офиса на дружеството в гр. Варна, ул. Д-р Железкова 3 - всеки работен ден от 9 до 16 часа и при поискване им се предоставят безплатно, както и на интернет-страницата на дружеството www.alteronreit.com.

При липса на кворум, на основание чл. 227 ТЗ, ОСА ще се проведе на 13.07.2012 г., от 10:00 часа, на същото място, при същия дневен ред и при същите изисквания и процедура по регистрация. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от ТЗ.

Поканват се всички акционери да вземат участие в общото събрание лично или чрез упълномощени от тях лица.

Изпълнителен директор:

инж. Димитър Борисов Филчев

ПО Т.1 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Доклад на за дейността на Дружеството през 2011 г.

Проект за решение – ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2011 г.

Годишен доклад за дейността на „Алтерон“ АДСИЦ за 2011 г.

Отчетът за дейността на „Алтерон“ АДСИЦ за 2011 г. е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), чл. 32 и чл. 41, ал. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2). Докладът е коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Като декларация за вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността си, съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2011 г.;
- не е налице реално или потенциално нарушаване на закони и/или други нормативни разпоредби, което би имало съществено влияние върху финансовия отчет или би могло да послужи за основа за отчитане на условна загуба;
- предприети са мерки за предотвратяване и откриване на измами и грешки, ако възникне необходимост, но не са констатирани такива, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

1.Обща информация

Правен статут

„Алтерон“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски Окръжен съд с решение от 29 октомври 2007 г. по ф.д. № 9409/2007 г., ЕИК 148146418 и е пререгистрирано в Агенция по вписванията на 27 май 2008 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Д-р Железкова 3, офис 3.

В изпълнение изискванията на чл. 13, ал. 4 и 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, с Решение № 213 – ДСИЦ от 25 февруари 2009 г., Комисията за финансов надзор издаде лиценз на „Алтерон“ АДСИЦ и потвърди проспекта за първоначално увеличаване на капитала на дружеството чрез публично предлагане на 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени,

поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1 (един) лев всяка. В резултат на първоначалното увеличение на капитала на дружеството, на 29.07.2009 г., КФН вписа емисия в размер на 605 000 (шестстотин и пет хиляди) лева, разпределена в 605 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, с ISIN код BG1100111076, издадена от „Алтерон“ АДСИЦ, гр. Варна и представляваща съдебно регистрирания капитал на дружеството в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Основни партньори

Обслужващи дружества на „Алтерон“ АДСИЦ са „Алма Гриинхаусес“ ООД – гр. Дългопол и „Асет“ ЕООД – Варна, а банка депозитар – „Юробанк И Еф Джи България“ АД.

На редовното годишно общото събрание на акционерите, проведено на 28.06.2011 г. беше решено за одит на Дружеството за 2011 г. да бъде избрано одиторското предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД, вписано под № 149 в регистъра на ИДЕС, ЕИК 201455818, предствлявано от Лъчезар Александров Костов, дипл. № 29 и Десислава Пламенова Върбанова, дипл. № 698.

Набран капитал и акционери

Към 31 декември 2011 г. капиталът на Дружеството възлиза на 605 000 лв., разпределен в 605 000 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция.

Акционери на „Алтерон“ АДСИЦ към 31.12.2011 г. са седем физически лица, притежаващи 242772 броя акции, представляващи 40,13 % от капитала и 9 юридически лица, притежаващи 362228 броя акции, представляващи 59,87 % от капитала.

Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството към 31.12.2011 г.,

1. Договорен фонд „Съгласие Профит“, със седалище и адрес на управление гр. София, район Столична, ул. Солунска 2 - притежава пряко 68 649 броя акции, представляващи 11,35% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ.

2. „Стубел 3“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Княз Н. Николаевич 6, вх. Б, ет. 8, ап. 46 - притежава пряко 177 500 броя акции, представляващи 29,34% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ и непряко чрез свързаните лица Магдалена Делистоянова и Албена Делистоянова – общо 157 354 броя акции, представляващи 26,01% от капитала на дружеството.

3. Магдалена Александрова Делистоянова - притежава пряко 78 677 броя акции, представляващи 13% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ и непряко чрез свързаните лица „Стубел 3“ ООД и Албена Делистоянова – 256 177 броя акции, представляващи 42,34% от капитала на дружеството.

4. Албена Александрова Делистоянова - притежава пряко 78 677 броя акции, представляващи 13% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ и непряко чрез свързаните лица „Стубел 3“ ООД и Магдалена Делистоянова – 256 177 броя акции, представляващи 42,34% от капитала на дружеството.

5. УПФ „Съгласие“, със седалище и адрес на управление гр. София, район Оборище, ул. Оборище № 35, притежава пряко 42 000 акции, представляващи 6,94% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ.

6. ДФ „Стандарт Инвестмънт Високодоходен Фонд“, със седалище и адрес на управление гр. София, район Столична, ж.к. Яворов 73, вх.1, ет.10, притежава пряко 35048 акции, представляващи 5,79% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ.

7. Васил Георгиев Воденичаров - притежава пряко 57 207 броя акции, представляващи 9,46% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ.

Информация по гл. 14, чл.187д от ТЗ

През 2011 г. е разкрита информация от Магдалена Делистоянова за закупуването на 3677 броя акции на цена 1.44 лв. на брой. В съответствие с изискванията на чл. 16, ал. 1 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и в качеството си на лице, изпълняващо ръководни функции в „Алтерон“ АДСИЦ, по смисъла на § 1, т. 5, буква „а“ от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (член на Съвета на директорите), Магдалена Делистоянова предостави тази информация на КФН.

Състав на органите на управление

Съгласно ЗДСИЦ и Устава на „Алтерон“ АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите (СД), който се състои от трима членове:

- Васил Георгиев Воденичаров;
- Магдалена Александрова Делистоянова;
- Димитър Борисов Филчев.

Дружеството се представлява и управлява от председателя на СД Васил Георгиев Воденичаров и изпълнителния директор Димитър Борисов Филчев заедно и поотделно.

В своята работа членовете на СД се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството. При обсъждане на сделки, членовете на СД декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Дейността на СД е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред СД на „Алтерон“ АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира своята дейност и да я привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари.

2. Финансова информация

През по-голямата част от 2011 г. „Алтерон“ АДСИЦ не е извършвало дейност, в резултат на която да реализира приходи.

Портфейлът на „Алтерон“ АДСИЦ се състои от земеделска земя в землището на с. Боряна, Община Дългопол, Област Варненска с площ 89 666 кв.м. Недвижимият имот беше преоценен в края на годината, съгласно изискванията на чл.20, ал.1 ЗДСИЦ от лицензиран независим оценител и стойността на земята към 31.12.2011 г. е 88 хил.лв. По този начин в баланса на „Алтерон“ АДСИЦ се отчита загуба от 2892 лв., дължаща се на преоценката на недвижимия имот. Към момента се търси реализация на имота в посока продажба.

Разходите за възнаграждения, командировки, свързани с финансирането на оранжерийния комплекс, обслужването на активите и други текущи разходи са в размер на 73 х. лв. Дружеството приключва финансовата година със свободни парични средства в размер на 30 хил. лв. които ще бъдат използвани за изпълнението на инвестиционните планове.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 316 хил. лв.

Тримесечните финансови отчети през 2011 г. са представяни в законните срокове на КФН, БФБ и обществеността. Публикувани са и на следните интернет адреси:

- Корпоративен сайт на Алтерон АДСИЦ: www.alteronreit.com
- Сайт на медията Инфосток ООД: www.infostock.bg

3. Важни събития за 2011 г.

- 29.04.2011 г. е представен тримесечният отчет на „Алтерон“ АДСИЦ за първото тримесечие на 2011 г. на КФН, БФБ и обществеността;

- На 28.06.2011 г. се проведе редовното Общо събрание на акционерите на „Алтерон“ АДСИЦ, на което бяха взети следните решения:

- По т. 1. Приема доклада за дейността на Дружеството през 2010 г.

- По т. 2. Приема заверения годишен финансов отчет на Дружеството за 2010 и доклада на регистрирания одитор за 2010 г.

- По т. 3. Приема Доклада на Одитния комитет.

- По т. 4. Приема Доклада на директора за връзки с инвеститорите.

- По т. 5. Избира предложеното от Одитния комитет одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД, вписано под №149 в регистъра на ИДЕС, ЕИК201455818, предствлявано от Лъчезар Александров Костов, дипл. №29 и Десислава Пламенова Върбанова, дипл. №698 да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.

- По т. 6 Освобождава члена на одитния комитет на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ Наталия Димова Йовева. Избира за член на одитния комитет на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ Димитър Борисов Филчев.

- По т. 7. Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите г-жа Магдалена Александрова Делистоянова, г-н Васил Георгиев Воденичаров и г-н Димитър Борисов Филчев за дейността им през 2010 г.

- По т. 8. След корекцията на финансовия резултат за 2010 г. с преоценката на активите, финансовият резултат е загуба и съгласно ЗДСИЦ дивидент не се разпределя.

- На 29.06.2011 г.е публикуван протокол от редовното годишно общо събрание на акционерите.

- На 01.07.2011 г. е обявен в годишният финансов отчет на „Алтерон“ АДСИЦ за 2010 г. Търговския регистър към Агенцията по вписванията с решение № 20110701125145.

- На 29.07.2011 г. е представен тримесечният отчет на „Алтерон“ АДСИЦ за второто тримесечие на 2011 г. на КФН, БФБ и обществеността.

- На 28.10.2011 г. е представен тримесечният отчет на „Алтерон“ АДСИЦ за третото тримесечие на 2011 г. на КФН, БФБ и обществеността.

- На 29.01.2012 г. е представен тримесечният отчет на „Алтерон“ АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2011 г. на КФН, БФБ и обществеността.

4. Важни събития след датата на изготвяне на годишния финансов отчет не са настъпили.

5. Сключени договори и поети ангажименти

През отчетната 2011 г. са извършени проучвания на пазари, анализи, прогнози и оценки във връзка с изграждането на оранжерийен комплекс. Финансирането на обекта не се осъществи.

Рискове

Всеки един от описаните в настоящия доклад рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ръководството на Дружеството предупреждава потенциалните инвеститори, че е в техен интерес, преди да вземат решение да инвестират, да се запознаят подробно с данните във финансовия отчет.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Паричните средства на „Алтерон“ АДСИЦ са в български лева. Дружеството няма открити сметки или разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към измененето на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е подложено Дружеството е минимален.

Лихвен риск

Към 31 декември 2011 г. „Алтерон“ АДСИЦ няма ползвани банкови кредити, поради което Дружеството не е изложено на риск от изменение на пазарните лихвени проценти.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на тримесечния отчет. Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи. Кредитният риск за бъдещите парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен.

Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени

Основната част от активите на „Алтерон“ АДСИЦ е инвестирана в недвижим имот – земеделска земя. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Дружеството ще реализира приходи от продажба и отдаване под наем на придобитите от него имоти. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме стабилно леко повишаване на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените в дългосрочен план.

Ликвиден риск

Този риск е относително по-малък при акции, които се търгуват на регулиран пазар, отколкото при нетъргувани публично. За поддържане на приемливи нива на ликвидност, Дружеството разчита изцяло на собствени средства, като в бъдеще е предвидено ползването на банкови заеми. Към края на 2011 г. няма тенденции, обстоятелства или рискове, които да дават основание за това, че се очаква намаляване на ликвидността на „Алтерон“ АДСИЦ.

Важни научни изследвания и разработки

През финансовата 2011 г. няма извършени научни изследвания и разработки в „Алтерон“ АДСИЦ, тъй като такива не са предвидени в дейността на Дружеството.

Предвиждано развитие на Дружеството

През 2012 г. дейността на „Алтерон“ АДСИЦ ще се насочи в:

- Проучване на пазара за недвижими имоти, съобразно инвестиционните намерения на Дружеството.
- Проучвания за кредитиране и осигуряване на средства по финансиране във връзка с реализиране на стратегията на Дружеството.

Като обобщение, през следващата финансова година Дружеството ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

1. Нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.
2. Инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи.
3. Диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

За следващите две години инвестиционната програма на Дружеството е ориентирана към продажби и покупки на инвестиционни имоти. Дружеството предвижда да инвестира средства в инвестиционни имоти с осигурена текуща доходност и отдаване на недвижими имоти под наем. Прогнозите са за нарастване на търсенето на такъв тип обекти в по-дългосрочен план.

Информация за изпълнение и за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Направеното през миналата година е да се изпълнява изискването на разпоредбата на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, но е необходимо да се работи още много по прилагането на практиките за добро корпоративно управление.

Като мерки по изпълнението на Програмата за добро корпоративно управление СД работи по налагането на прозрачен и открит стил на управление, който да доведе до постигане на по-голяма стабилност, доверие и надеждност от страна на контрагентите. В резултат на това да бъде гарантирано пълното реализиране на инвестиционните намерения на Дружеството и оправдаване на очакванията на акционерите.

1. Присъединяване към НКДКУ

След присъединяването на „Алтерон“ АДСИЦ към НККУ през 2009 г., през отчетната 2011 г. бяха осъществявани инициативи в няколко основни направления, изпълнението на които е подчинено на приоритетните цели:

- отговорност и независимост на корпоративното ръководство;
- прозрачен и открит стил на управление на СД;
- защита правата на акционерите;
- обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер;
- осигуряване на своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с „Алтерон“ АДСИЦ относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството;
- подпомагане на стратегическото управление на „Алтерон“ АДСИЦ;
- контрол върху дейността на СД и отчетността му пред всички заинтересувани лица.

Актуалните задачи през 2011 г. пред „Алтерон“ АДСИЦ бяха свързани с изготвяне на стратегия за привличането на допълнителен капитал и на нови инвеститори за реализиране на инвестиционните намерения на дружеството. Една от главните насоки при изпълнение на ангажиментите на НКДКУ е привеждане на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с действащата нормативна уредба.

2. Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление

СД управлява независимо и отговорно дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите. Той установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството.

2.1. Всички *финансови отчети* на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на

безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността. През 2011 г. акционерите на „Алтерон“ АДСИЦ избраха предложеното от Одитния комитет одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД, вписано под №149 в регистъра на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.

2.2. Следвайки политиката за *прозрачност* в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, „Алтерон“ АДСИЦ е оповестявало медиите, чрез които разкрива регулирана информация: Българска фондова борса – София АД и интернет медиите Екстри.Бг и Инфосток.Бг. Работата на директора за връзки с инвеститорите беше насочена към подобряване на информираността на акционерите относно случващите се в Дружеството събития.

2.3. Членовете на СД се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за *почтеност и управленска и професионална компетентност*. СД на „Алтерон“ АДСИЦ полага грижи за избягване и разкриване на конфликти на интереси. Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси и осигуряват на акционерите и обществеността достъп до информация за сделки на дружеството или на свързани с него лица. От друга страна, всеки конфликт на интереси в дружеството следва да се разкрива на СД.

2.4. Съобразно спецификата на дружеството, след промените в закона, *одитният комитет* е избран от редовното общото събрание на акционерите, което определя неговият състав и мандат. Одитният комитет е приел своя Вътрешна контролна система за работа и график за дейност, които изпълнява. Одитният комитет в дружеството чрез вътрешния контрол гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация по отношение идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Провеждат се консултации с поканени външни за одитния комитет хора като външния одитор, обслужващото дружество по отношение на счетоводно-консултантското обслужване, външни консултанти и др.

2.5. Корпоративното ръководство на „Алтерон“ АДСИЦ гарантира *равнопоставеното третиране на всички акционери*, включително миноритарните акционери и защитава техните права. Всички акционери имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Те имат възможност да упражняват правото си на глас на общото събрание на дружеството и чрез представители. Всички членове на СД присъстват на общите събрания на акционерите. В интернет сайта на дружеството, в страницата „документи“ беше представена секция за права на акционерите и участието им в общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Търговския закон и специалните норми на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

2.6. „Алтерон“ АДСИЦ *разкрива информация* в съответствие със законовите изисквания. СД гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Дружеството поддържа своя *интернет страница* – alteronreit.com, която съдържа данни за дружеството, за управителните органи, акционерната структура на „Алтерон“ АДСИЦ както и секция „Новини“, в която се предоставя информация за периодичните публикации на дружеството, за предстоящи събития, както и всяка важна информация, свързана с дейността на дружеството.

Процесът за разкриване на информация от „Алтерон“ АДСИЦ се контролира в различни направления. Финансовите отчети се публикуват на електронната страница на дружеството непосредствено след изпращането им на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на СД спрямо Директора за връзки с инвеститорите. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване.

В заключение можем да обобщим, че дейността на „Алтерон“ АДСИЦ през 2011 година е в съответствие с НКДКУ и международните стандарти.

Информация по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа

а) Относителен дял на активите, отдадени срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи

Към настоящия момент активите, притежавани от „Алтерон“ АДСИЦ не са отдадени за ползване срещу заплащане.

б) Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на финансовия отчет.

През 2011 г. „Алтерон“ АДСИЦ не е продавало или закупувало недвижими имоти.

в) Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Върху притежаваните от дружеството имоти не са извършвани строежи, ремонти и подобрения.

г) Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

През 2011 г. Дружеството не е сключвало споразумения за наем, лизинг и аренда.

Информация по Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 35, ал. 1, т. 2 и чл. 41, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

„Алтерон“ АДСИЦ през отчетната 2011 г. не е извършвало продажби на стоки, услуги и продукция.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният

дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

През 2011 „Алтерон“ АДСИЦ не е реализирало приходи от инвестиционни имоти. По реда на чл. 20 ал. 1 от ЗДСИЦ към 31.12.2011 г. се отчита загуба в размер на 2 892 хил.лв., дължаща се на преоценка на активите.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Във връзка с основната дейност на „Алтерон“ АДСИЦ е извършена услуга на стойност 400 лв. без ДДС от обслужващото дружество „Алма Гринхаусес“ ООД.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През изтеклата 2011 година не са извършвани такива сделки.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През изтеклата 2011 година не са се случили такива събития и няма показатели с необичаен характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През изтеклата 2011 година няма сделки водени задбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Дружеството не притежава дялови участия и няма дъщерни дружества

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

„Алтерон“ АДСИЦ не е предоставял заеми и гаранции, както и не е поемал задължения към други лица.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

„Алтерон“ АДСИЦ няма договори за отдаване под наем, лизинг и аренда.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

„Алтерон“ АДСИЦ няма нова емисия ценни книжа през отчетния период.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

За „Алтерон“ АДСИЦ през отчетната 2011 г. не са възниквали задължения.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Разполагаемите средства за реализация на инвестиционните намерения на „Алтерон“ АДСИЦ са в размер на 30 хил.лв.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

„Алтерон“ АДСИЦ не е член на икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

По отношение на вътрешния контрол „Алтерон“ АДСИЦ разчита на работата на СД. Негова е основната отговорност за системата на вътрешен контрол, която допринася за разумно управление и администриране на Дружеството, за точност на сметките, ефективно и ефикасно управление на ресурсите и опазване активите. Съгласно договора за счетоводно консултантско обслужване, СД на „Алтерон“ АДСИЦ контролира дейността и дава препоръки на фирмата „Асет“ ЕООД – Варна.

На основание разпоредбите на чл. 40ж от ЗНФО, функциите на Одитен комитет на „Алтерон“ АДСИЦ се осъществяват от Съвета на директорите на дружеството. Негово задължение е спазването на законовите разпоредби, преглед на инвестиционните стратегии, плановите и изпълнението им и връзката с външния одитор. Одитният комитет е приел своя Вътрешна контролна система за работа и график за дейност, които ритмично изпълнява. Вътрешният одит подсилва цялостната система за контрол. Като негова основна стратегия се приема одит на проекти преди тяхното изпълнение, за да може да се постигне по-голяма ефикасност и поради възможността за икономия на средства.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната 2011 г. няма промени в СД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.

През 2011 г. членовете на СД са получили само парични възнаграждения, както следва:

	Изплатени възнаграждения лв.
Димитър Борисов Филчев	9600
Васил Георгиев Воденичаров	3000
Магдалена Александрова Делистоянова	3000
	<u>15600</u>

Няма предвидени суми за изплащане на пенсии и обезщетения.

18. Информация за притежавани от членовете на СД акции на емитента.

Към 31 декември 2011 г. членовете на СД притежават акции от капитала на Дружеството, както следва:

- Васил Георгиев Воденичаров – притежава пряко 57 207 броя акции, представляващи 9,46% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ.
- Магдалена Александрова Делистоянова – притежава пряко 78 677 броя акции, представляващи 13% и чрез свързаните лица „Стубел 3“ ООД и Албена Александрова Делистоянова притежава непряко 55,34% от гласовете в Общото събрание на „Алтерон“ АДСИЦ.
- Димитър Борисов Филчев – не притежава акции на „Алтерон“ АДСИЦ.

Няма предоставени от емитента опции върху негови ценни книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

„Алтерон“ АДСИЦ не е страна по висящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на дружеството. Към 31 декември 2011 г. дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собственият му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзка с инвеститорите на „Алтерон“ АДСИЦ е Петя Стефанова Чернева. Телефон за контакти: 052/307227; адрес за кореспонденция: гр. Варна, п.к. 9010, ул. „Д-р Желzkова“ № 3, офис 3.

V. Промени в цената на акциите на дружеството.

Акциите на „Алтерон“ АДСИЦ са приети за търговия на БФБ – София АД от 01.9.2009 г., при цена на една акция 1,03 лв. В края на 2010 г. цената на която се търгуват акциите е 1,93. През 2011 г. цената на акциите на дружеството се движи между 1,35 през м.януари до 1.92 лв. в края на годината.

Събития след датата на Баланса

След датата на съставяне на баланса не са възникнали коригиращи събития.

15.02.2012 г.

Изпълнителен директор:

инж. Димитър Филчев

ПО Т.2 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД:

Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г. и доклада на регистрирания одитор.

Проект за решение - ОСА приема заверения годишен финансов отчет на Дружеството за 2011 г. и доклада на регистрирания одитор за 2011 г.

ПО Т.3 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД:

Доклад на Одитния комитет.

Проект за решение – ОСА приема доклада на Одитния комитет.

ДО РЕДОВНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА "АЛТЕРОН" АДСИЦ

ДОКЛАД

НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ към «АЛТЕРОН» АДСИЦ ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2011

Съгласно чл. 40л от Закона за изменение и допълнение на Закона за независимия финансов одит

Уважаеми госпожи и господа акционери,

В изпълнение на функциите си, ежегодно Одитният комитет (ОК) към „Алтерон“ АДСИЦ отчита дейността си пред общото събрание на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет. Настоящият отчет на ОК е изготвен на основание чл. 40л от Закона за независимия финансов одит. Целта е да се представи пред акционерите информация за отчетния период и основните принципи и насоки на дейността на ОК. ОК с настоящия доклад извършва оценка на дейността си за 2011 г., с цел да анализира ефективността си и да запознае акционерите с основните моменти от своята работа.

ОК към „Алтерон“ АДСИЦ е избран на редовното годишно общо събрание на акционерите през 2009 г. при спазване на законовите изисквания, уреждащи условията на независим финансов одит. ОК през 2011 г. беше в състав: Магдалена Делистоянова, Васил Воденичаров и инж. Димитър Филчев. Със създаването на ОК стана възможно да се прилагат по-стриктни изисквания по отношение на задължителния одит на индивидуалния финансов отчет.

В изпълнение на ЗНФО, ОК изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане;
2. наблюдава ефективността на системата за вътрешен контрол;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;
4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;
5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Основната идея на ОК през 2011 г. беше, че „Алтерон“ АДСИЦ като публично дружество желае да демонстрира своята отговорност към акционерите си и към

обществеността, както и да даде добър пример. Затова очакването от нашия ОК е да бъде полезен в по-дългосрочен аспект.

Дейността на ОК през 2011 г. беше насочена към следните конкретни насоки:

- оперативни задачи, отнасящи се до оптималното използване на ресурсите на дружеството;
- финансово-счетоводна информация, отнасяща се до изготвянето на надеждна финансова информация и публикуването ѝ;
- съответствие, отнасящо се до спазването на закона, нормативните актове и европейското законодателство на дружеството.

ОК на „Алтерон“ АДСИЦ постепенно се превръща в ефективна система за вътрешен контрол и спомага за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството. По този начин дейността на ОК е от полза не само за Дружеството и акционерите, но и за обществеността.

През 2011 г. за ОК не беше проблем свободният достъп до вътрешната информация, която беше необходима за изпълнение на задълженията му. По-скоро проблем беше недостатъчната практика по отношение на дейностите, които този орган трябва да осъществява. Все пак беше постигната яснота как да се планира и провежда дейността на ОК.

На Общото събрание на акционерите на 28.06.2011 г., по предложение на ОК и след като се увери в независимостта на регистрирания одитор и Етичния кодекс на професионарните счетоводители, избрано одиторското предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД, вписано под № 149 в регистъра на ИДЕС, ЕИК 201455818, предствлявано от Лъчезар Александров Костов, дипл. № 29 и Десислава Пламенова Върбанова, дипл. № 698 за извършване на независим финансов одит на дружеството за 2011 г.

При заверяването на ГФО за 2011 г., ОК прегледа предварително доклада за дейността на „Алтерон“ АДСИЦ и направи някои допълнения и изменения в частта, отнасяща се до управление на рисковете, в съответствие с развитието на инвестиционните планове на дружеството.

След изпълнението на одита на дружеството за 2011 г., одиторското предприятие не забеляза съществени слабости в системите за вътрешен контрол на дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и не направи забележки.

По отношение на притежаваната квалификация на членовете на ОК трябва да се каже, че те притежават подходящ професионален опит, за да контролират отчетността в дружеството.

ОК в дружеството чрез вътрешния контрол гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. През отчетната 2011 г. ОК работеше съгласно своя «Вътрешна контролна система на ОК на Алтерон АДСИЦ». В нея са регламентирани обектите на контрол, целите, компетентностите и отговорностите на ОК. Вътрешната контролна система за работа е вид гаранция за акционерите в дружеството.

Външни услуги от консултанти при работата на ОК не бяха ползвани. ОК установи, че на настоящия етап „Алтерон“ АДСИЦ самостоятелно ще осъществява всички дейности, без да ползва външни услуги.

За да се повишава качеството в процеса на финансово отчитане в „Алтерон“ АДСИЦ, на свое заседание ОК реши да започне подобряване на работата си чрез приемане и спазване на график за проверките и заседанията си и изготвяне на план за честотата, участниците и темите за обсъждане на сбирките на ОК. Преди всяка среща е необходим подробен дневен ред, с цел членовете да се подготвят за предстоящото обсъждане.

За подобряване на работата на ОК ще бъде добре да се предвидят курсове и текущи обучения за членовете му, които трябва да отговарят на нуждите и възможностите на всеки един от тях.

В заключение ОК потвърждава, че в хода на своята дейност до настоящия момент не са му известни нередности, които да повлияят на достоверното представяне на дейността на „Алтерон“ АДСИЦ и на финансовите резултати.

Докладът е приет на заседание на Одитния комитет на 26.04.2012 г.

Изготвила: М. Делистоянова

ПО Т.4 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Решение за разпределение на финансов резултат.

Проект за решение - финансовият резултат за 2011 г. е загуба и дивидент не се разпределя.

ПО Т. 5 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.

Проект за решение – ОСА избира предложеното от одитния комитет и преизбира одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД, вписано под № 149 в регистъра на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2012 г.

ПО Т. 6 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2011 г.

Проект за решение - ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2011 г.

ПО Т. 7 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Промени в състава на СД и определяне възнагражденията на членовете му.

Проект за решение - ОСА приема направените предложения за промени в състава на СД и възнаграждения на членовете му.

ПО Т. 8 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Промени в състава на Одитния комитет.

Проект за решение – ОСА приема направеното от СД предложение за промени в състава на Одитния комитет.

ПО Т. 9 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.

Проект за решение – ОСА приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.

**ДО
РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО
СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
"АЛТЕРОН" АДСИЦ**

ДОКЛАД

за дейността на Директора за връзка с инвеститорите за 2011 г.

Настоящият доклад представя информация за дейността на Петя Чернева - Директор за връзка с инвеститорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ. В него са изложени основните аспекти от дейността и изпълнението на задълженията в съответствие със ЗППЦК, както и за приложение на принципите, заложи в Програмата за прилагане на международно признатите стандартни за добро корпоративно управление.

В дейността и управлението на "АЛТЕРОН" АДСИЦ се спазват принципите за добро корпоративно управление: равнопоставено третиране на всички акционери; зачитане на заинтересованите лица и насърчаване на сътрудничеството между тях и дружеството; разкриване на информация и прозрачност. Във връзка с прилагането им е актуализиран сключеният договор с "Централен депозитар" АД за поддържане на актуален регистър на ценните книжа и за водене на книга на акционерите.

Ефективната връзка между Съвета на директорите на "АЛТЕРОН" АДСИЦ от една страна, акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в дружеството от друга, е основен приоритет на Директора за връзка с инвеститорите през 2011 г. ДВИ следеше за редовно провеждане на заседанията на СД и точно съставяне на протоколите. При промени в нормативната база – кодекси, закони, правилници, наредби и т.н., ДВИ беше в помощ на членовете на СД, както и на управителите на обслужващите дружества и на заинтересованите акционери.

2011 г. се характеризира с усиленa работа по финансиране на проекта на "АЛТЕРОН" АДСИЦ за построяване на оранжерийен комплекс, в който ДВИ беше основният участник за организиране и осъществяване на срещите с инвеститорите – банки, български и чуждестранни компании. ДВИ координираше действията, водеше кореспонденцията и поддържаше контакти с инвеститорите.

През годината ДВИ водеше на отчет навременното заплащане на таксите към ЦД, БФБ и КФН. Закъснения не са допуснати.

За всички акционери и заинтересовани лица са осигурени равни възможности за достъп до информация. През 2011 г. финансовите отчети на

дружеството и междинните доклади за дейността му са подавани навреме чрез интегрираната система за разкриване на информация www.infostock.bg и www.x3news.com. Всички нормативно регламентирани материали са предоставени в срок. През 2011 г. корпоративният календар е спазван и няма закъснения в публикациите, обявяванията и вписванията. Информацията след приключването на тримесечията е редовно публикувана в интернет страницата на "АЛТЕРОН" АДСИЦ www.alteronreit.com. Новото през 2011 г. беше, че в изпълнение на изискванията за прилагане Кодекса и стандартите за добро корпоративно управление, в интернет страницата на дружеството, към секцията „Документи“ беше добавена информация за правата на акционерите.

Директорът за връзка с инвеститорите участва в подготовката и провеждането на редовното годишно общото събрание на акционерите (РГОСА). Предоставя всички писмени материали по дневния ред на разположение на акционерите на адреса на управление на дружеството и осигурява своевременното им представяне в КФН, БФБ, обществеността и публикуването в интернет страницата на дружеството. По този начин е осигурена възможност за участие и упражняване на правото на глас лично, или чрез представители в РГОСА, чрез спазване на разпоредбите на устава на дружеството и закона за свикването, регистрацията и гласуването в РГОСА. Дадена е възможност за промяна в предварително обявения дневен ред в поканата за свикване на РГОСА.

За проведеното РГОСА през 2011 г. е изготвен протокол, който своевременно е публикуван на интернет страницата постоянно фигурира в документите на дружеството, представен е в Търговския регистър, на КФН, БФБ и ЦД и на интернет страницата на дружеството.

Директорът за връзка с инвеститорите отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления до КФН, БФБ, ЦД и обществеността, както и за поддържането на актуална информация в сайта на дружеството.

Директор за връзка с инвеститорите:

/Петя Чернева/

ПО Т. 10 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Разни.

Проект за решение – ОСА приема се направените предложения за обсъждане и решенията на акционерите при спазване условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ.

П Ъ Л Н О М О Щ Н О

Долуподписаният/та/

.....
 /трите имена, ЕГН, л.к.№, изд.на, от, адрес, съответно фирмата, БУЛСТАТ или ЕИК/, в качеството си на акционер, притежаващ броя безналични акции от капитала на **„АЛТЕРОН”АДСИЦ**, със седалище и адрес на управление – град Варна, район “Приморски”, ул. „Доктор Железкова” № 3, вписано в търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 148146418, на основание чл. 226 от Търговския закон и чл. 116 от Закон за публичното предлагане на ценни книжа

УПЪЛНОМОЩАВАМ:

.....

 (трите имена, ЕГН, л.к.№, изд.на, от, адрес)
 да ме(ни) представлява на редовното годишно общо събрание на **„АЛТЕРОН” АДСИЦ**, което ще се проведе на 28.06.2012 г. в 10 ч. в гр. Варна, ул. „Д-р Железкова” № 3, в офиса на дружеството, а при липса на кворум на 13.07.2012 г., от 10 ч., на същото място и да гласува с всички притежавани от мен (нас) броя акции по въпросите от дневния ред:

1. Доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.; проект за решение – ОСА приема доклада за дейността на Дружеството през 2011 г.
2. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г. и доклада на регистрирания одитор; проект за решение – ОСА приема годишния финансов отчет за 2011 г. и доклада на регистрирания одитор.
3. Доклад на Одитния комитет; проект за решение – ОСА приема доклада на Одитния комитет.
4. Решение за разпределение на финансов резултат; проект за решение - финансовият резултат за 2011 г. е загуба и дивидент не се разпределя.
5. Избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.; проект за решение – ОСА приема предложеното от Одитния комитет и преизбира одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз” ООД, вписано под № 149 в регистъра на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2012 г.
6. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2011 г.; проект за решение – ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2011 г.
7. Промени в състава на СД и определяне възнагражденията на членовете му; проект за решение – ОСА приема направените

предложения за промени в състава на СД и възнаграждения на членовете му.

8. Промени в състава на Одитния комитет; проект за решение – ОСА приема направеното от СД предложение за промени в състава на Одитния комитет.
9. Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.; проект за решение – ОСА приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.
10. Разни; проект за решение – приемат се направените предложения за обсъждане и решения на акционерите при спазване условията на чл. 231, ал. 1 ТЗ.

Пълномощникът да гласува по обявения дневен ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

- По т. 1 от дневния ред - да гласува
- По т. 2 от дневния ред - да гласува
- По т. 3 от дневния ред - да гласува
- По т. 4 от дневния ред - да гласува
- По т. 5 от дневния ред - да гласува
- По т. 6 от дневния ред - да гласува
- По т. 7 от дневния ред - да гласува
- По т. 8 от дневния ред - да гласува
- По т. 9 от дневния ред - да гласува
- По т. 10 от дневния ред - да гласува

Начин на гласуване: Отбелязва се изрично начина на гласуване по всеки един от въпросите на дневния ред. /например "за", "против" или "по собствена преценка"/

Упълномощаването обхваща (не обхваща) въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 от ТЗ и не са обявени съгласно чл. 223 от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 и чл. 223а от ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин (волеизявлението се отбелязва със зачеркване на ненужното).

Упълномощеният няма право да преупълномощава трети лица с правата си по това пълномощно.

Настоящото пълномощно е валидно до извършване на действията, предвидени в него.

Дата: г.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ: