

# ПРОСПЕКТ

## за първично публично предлагане на акции (първоначално увеличение на капитала)

150 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас

## „АЛТЕРОН” АДСИЦ

*Проспектът за първично публично предлагане на ценни книжа (наричан по-нататък Проспектът) съдържа цялата информация за „АЛТЕРОН” АДСИЦ - Варна, необходима за вземане на инвестиционно решение, разделена в три самостоятелни документа:*

- резюме на проспекта;*
- регистрационен документ, съдържащ информация за дружеството като емитент на ценни книжа; и*
- документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които ще се предлагат публично.*

*В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия проспект, преди да вземат решение да инвестират.*

*Настоящият Проспект е изготвен съгласно Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и е в съответствие с Регламент 809/2004/ЕС и изменяция го Регламент 211/2007/ЕС относно прилагането на Директива 2003/71/ЕС относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и относно изменение на Директива 2001/34/ЕС, както и съгласно.*

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение № 213-ДСИЦ от 25.02.2009г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на представената в него информация.**

Членовете на Съвета на директорите на „АЛТЕРОН” АДСИЦ, както и лицата, представляващи „АВАЛ ИН” АД в качеството му на инвестиционен посредник, упълномощен да изготви Проспекта, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. Лицата по чл. 34, ал. 1 и 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с тях за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на емитента, а регистрираният одитор - за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

06 февруари 2009 г.

# **„А Л Т Е Р О Н” АДСИЦ**

## **ПРОСПЕКТ**

**за първично публично предлагане на акции  
(първоначално увеличение на капитала)**

**150 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас**

част I

## **РЕЗЮМЕ**

Това резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на „АЛТЕРОН” АДСИЦ и предлаганите акции и следва да се схваща като въведение към проспекта.

Всяко решение да се инвестира в акции на Дружеството следва да се основава на разглеждане на проспекта като цяло и е в интерес на потенциалните инвеститори да се запознаят не само с резюмето, но и с целия проспект (Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа).

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуване на съдебното производство.

Лицата, изготвили Резюмето, включително тези, изготвили превода носят гражданска отговорност, само в случай, че Резюмето е подвеждащо, неточно или противоречащо си с останалите части от Проспекта.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № 213-ДСИЦ от 25.02.2009г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на представената в Проспекта.**

Дата: 06 февруари 2009г.

Проспектът за публично предлагане на акции на „АЛТЕРОН” АДСИЦ (наричано по-нататък Дружеството или емитента) се състои от три документа: Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа.

*Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите акции.*

Инвеститорите могат да получат Проспекта на „АЛТЕРОН” АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

- офиса на емитента - адрес: град Варна 9000, ул. „Доктор Железкова” № 3; телефон: (052) 307 227; факс: (052) 300 549; e-mail: [alteron@rosesbg.com](mailto:alteron@rosesbg.com) ; лице за контакт: Наталия Йовева
- офиса на ИП „Авал Ин” АД - адрес: град София 1303, бул. „Тодор Александров” № 73, ет.1; телефон: (02) 987 33 60, (02) 980 48 25; факс: (02) 986 09 11; e-mail: [sahakyan@aval-in.com](mailto:sahakyan@aval-in.com); лице за контакт: Величка Сахакян

Горепосочените документи ще могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

**„АЛТЕРОН” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове.**

**РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, специфични за дейността на Дружеството са представени подробно на стр. 6 – 12 в Регистрационния документ.**

**РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, съществени за ценните книжа на Дружеството, за да се оцени пазарния риск, свързан с тези акции са представени на стр. 4 – 7 в Документа за предлаганите ценни книжа.**

## СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕЗЮМЕТО:

1. Данни за членовете на управителните органи, висшия ръководен състав, консултантите и одиторите .....	4
2. Данни за предлагането.....	5
3. Избрана финансова информация.....	7
4. Капитализация и задлъжнялост.....	7
5. Рискови фактори .....	8
5.1. Рискови фактори, специфични за дружеството .....	8
5.1.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	8
5.1.2. Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове).....	10
5.1.3. Системни рискове .....	11
5.2. Рискови фактори, характерни за ценните книжа .....	12
6. Информация за емитента.....	14
а) Историческа справка и развитие на емитента.....	14
б) Преглед на дейността .....	15
7. Инвестиционни цели и политика на Дружеството .....	15
8. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи .....	17
а) Резултати от дейността.....	17
б) Капиталови ресурси.....	17
в) Развойна дейност, патенти и лицензии.....	18
г) Основни тенденции.....	18
9. Основна информация за членовете на управителните органи .....	23
10. Мажоритарни акционери.....	26
10.1. Учредители и акционери на „АЛТЕРОН” АДСИЦ са: .....	26
10.2. Сделки със свързани лица .....	27
11. Финансова информация.....	27
12. Информация за публичното предлагане и допускане до търговия.....	28
а) данни за публичното предлагане, условия и срок .....	28
б) план за разпределение .....	28
в) пазари .....	29
г) притежатели на ценни книжа - продавачи.....	29
д) разходи по публичното предлагане .....	29
е) разводняване.....	29
13. Допълнителна информация.....	30
а) данни за акционерния капитал .....	30
б) кратка информация за устава на емитента.....	30

### **1. Данни за членовете на управителните органи, висшия ръководен състав, консултантите и одиторите**

Съгласно чл.8, ал. от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и чл.46, ал.1 от Устава на дружеството, „АЛТЕРОН” АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите от трима членове, както следва:

1. ВАСИЛ ГЕОРГИЕВ ВОДЕНИЧАРОВ, ЕГН 7006250123 – Председател на Съвета на Директорите и независим член;
2. МАГДАЛЕНА АЛЕКСАНДРОВА ДЕЛИСТОЯНОВА, ЕГН 6701261010 – Зам. Председател на Съвета на Директорите;
3. Наталия Димова Йовева, ЕГН 4911111032 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Не съществува фамилна връзка между членовете на Съвета на Директорите.

„АЛТЕРОН” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Наталия Димова Йовева и Председателя на Съвета на Директорите Васил Георгиев Воденичаров, заедно или поотделно

Към датата на този Проспект „АЛТЕРОН” АДСИЦ е сключило договор с две обслужващи дружества:

- „АСЕТ” ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. “Цар Освободител” №17А, ет.2, ап.4 - което да води и съхранява счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Дружеството;
- „АЛМА ГРИИНХАУСЕС” ООД със седалище и адрес на управление: гр. Дългопол, Варненска област, Промислена зона, Квартал 100 - за обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, извършването на строежи и подобрения в тях.

Годишният финансов отчет за 2007г. и междинният отчет към 31.12.2008г. са изготвени от обслужващото дружество „АСЕТ” ЕООД, с управител Ваня Добрева Добрева

Одитор на Дружеството за финансовата 2007 години е МАРИЯ ДИМИТРОВА ГЕОРГИЕВА с рег. № 262/1994 г. в Списъка на специализираните одиторски предприятия – регистрирани одитори в Република България. Мария Димитрова Георгиева е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Банка-депозитар на Дружеството е „Юробанк И Еф Джи България” АД, със седалище и адрес на управление гр. София 1048, бул. “Цар Освободител” №14.

Изготвянето на Проспекта на „АЛТЕРОН” АДСИЦ, както и обслужването на процедурата по първоначалното (задължително) увеличаване на капитала на Дружеството е възложено на ИП „АВАЛ ИН” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Княз Борис I” 71 и адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Тодор Александров” № 73, ет. 1.

## 2. Данни за предлагането

150 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас	за 1 акция	Общо
Номинална и Емисионна стойност	1,00 лев	150 000 лева
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0,039 лева	5 868 лева
Общо разходи по публичното предлагане	0,057 лева	8 498 лева
Нетни приходи от публичното предлагане	0,943 лева	141 502 лева

### Срок на публичното предлагане:

- а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 92а от ЗППЦК;
- б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата;
- в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. “б”.

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с изискването на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ за задължително първоначално увеличение на капитала на дружеството в размер не по-малък от 30% от внесенния капитал.

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на „АЛТЕРОН” АДСИЦ се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, проведено на 24.09.2007г. Решението предвижда първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да:

- придобие статут на публично дружество съгласно закона;
- да изпълни условията за получаване на лиценз за дейност като дружество със специална инвестиционна цел и
- да набере финансов ресурс за стартиране на инвестиционната си дейност.

Дружеството очаква нетна сума на приходите от публичното предлагане (след приспадане на разходите по неговото извършване) в размер на 141 502 лева (сто четиридесет и една хиляди петстотин и два) лева.

Тези приходи, както и учредителния капитал ще бъдат използвани за финансиране на част от инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството, подробно описани в Регистрационния документ, т.5.2. Инвестиции.

Тъй като очакваните постъпления няма да бъдат достатъчни за реализиране на цялата инвестиционна дейност, „АЛТЕРОН” АДСИЦ ще търси и външно финансиране – емитиране на облигационна емисия след получаване на лиценз от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и/или банков кредит.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „АЛТЕРОН” АДСИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

В таблицата по-долу е представен график на предлагането, съставен на база нормативно определените срокове на процедурите в съответните институции и в съответствие с установената от тях практика. Конкретните дати ще бъдат оповестени след потвърждаването на Проспекта от КФН при публикуването му.

1. Очаквана дата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник”, публикуването му в централен ежедневник и публикуване на проспекта:	Около 30 дни от потвърждаването на проспекта от КФН
2. Очаквана начална дата за прехвърляне на права и за записване на акции:	Първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни след срока по т.1
3. Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:	Първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни след срока по т.2
4. Очаквана крайна дата за записване на акции и за заплащане на записаните акции:	Първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни след срока по т.3
5. Очаквана дата на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър:	около 10 дни след срока по т.4
6. Очаквана дата на регистриране на емисията акции от увеличението на капитала и на записаните от инвеститорите акции от увеличението по техни сметки в „Централен депозитар” АД:	около 10 работни дни след срока по т.5
7. Очаквана дата на вписване на емисията акции във водения от КФН регистър на публичните дружества:	около 14 дни след срока по т.6
8. Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на „Българска фондова борса – София” АД:	около 10 дни след срока по т.7

Съгласно чл. 127, ал. 1 ЗППЗК акциите от настоящата емисия се считат за издадени от регистрацията им в „Централен депозитар” АД.

### 3. Избрана финансова информация

„АЛТЕРОН” АД СИЦ е учредено през месец Септември 2007 г. и е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд на 29.10.2007 г. Финансовата информация е представена съгласно одитирания годишен отчет за 2007г. и неодитирания отчет към 31.12.2008г.

Тъй като дружеството е новоучредено, не е реализирало дейност и съответно приходи от нея към датата на изготвяне на Проспекта.

Основни показатели	Към 31.12.2007 г. (в хил. лв.)	Към 31.12.2008 г. (в хил. лв.)
Приходи от основната дейност	0	0
Печалба / загуба от основната дейност	(4)	(35)
Нетна печалба / загуба от дейността	(3)	(31)
Нетна печалба / загуба за периода на една акция	(0,006)	(0,062)
Сума на активите	501	469
Нетни активи	497	466
Акционерен капитал	500	500
Брой акции	500 000	500 000
Дивидент на акция	0	0

### 4. Капитализация и задлъжнялост

В следващата таблица е представена капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството по данни от одитирания годишен финансов отчет за 2007г. и неодитирания междинен отчет към 31.12.2008г. Задълженията на Дружеството са текущи - към персонала и други.

Основни показатели (в хил. лв.)	Към 31.12.2007 г.	Към 31.12.2008 г.
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
I. Основен капитал	500	500
II. Резерви	0	0
III. Финансов резултат		
1. Натрупана печалба (загуба)		(3)
2. Текуща печалба	-	-
3. Текуща загуба	(3)	(31)
Общо собствен капитал	497	466
<b>Б. ПАСИВИ</b>	4	3
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>501</b>	<b>469</b>



## 5. Рискови фактори

*Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената в Регистрационния документ информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.*

*Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна.*

*Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение. След започване на дейността си Дружеството, съответно неговите инвеститори, могат да бъдат изложени и на други рискове, които към момента не могат да бъдат предвидени или са несъществени по преценка на съставителите на този Проспект.*

### 5.1. Рискови фактори, специфични за дружеството

#### 5.1.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижимата собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите от притежаваните имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

**Общи секторни рискове.** Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (зеделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, лизинг, аренда или управление, ще се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите или страните по договор за управление, аренда или лизинг на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може

значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

В допълнение, забавен икономически растеж в страната или Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития ще доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

**Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени.** Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

**Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.** Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти.

**Рискове, свързани с повишената конкуренция.** Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира, от една страна, с намалено търсене на търговски, жилищни и офис площи и с конкуренция от страна на инвеститори, строители и предприемачи, от друга. Съществуващата конкуренция може да доведе до значително понижаване на цените на недвижимите имоти, и по-специално незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. Същата тенденция, макар и с по-бавни темпове, се наблюдава на пазара на земеделска земя. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвращаемост на направените от Дружеството инвестиции може да намалее като няма гаранция, че повишената стойност на неговите активи ще бъде съответно отразена в цената на акциите.

**Рискове при придобиване на нови имоти.** Към момента на изготвянето на този Регистрационен документ Дружеството не е придобило недвижим имот. Съществуват общи инвестиционни рискове, свързани с придобиването на нови активи. Дружеството не може да гарантира, че ще успее да придобие желаните от него имоти в кратки срокове. Забавянето при придобиване на имотите води до повишен риск от неблагоприятно изменение на пазарни цени и конюнктура. Всяка инвестиция в недвижими имоти също така крие определен риск от скрити недостатъци на имотите или бъдещи правни претенции или спорове с трети лица.

**Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти.** Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените

срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

**Риск от непокрита от застраховки загуба.** Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството ще застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения ще бъдат определяни от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки ще покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството ще бъде изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти.

#### 5.1.2. Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

**Рискове, свързани с кратката история на Дружеството.** „АЛТЕРОН“ АДСИЦ е новоучредено дружество и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

**Зависимост от ключови служители.** Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен минимизиран.

**Оперативен риск.** Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Съгласно изискванията на закона съществена част от дейността на Дружеството ще бъде поверена на външни лица - обслужващи дружества. Дружеството ще разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, ще бъдат вземани от Съвета на директорите като колективен орган, чиито членове са лица с доказана репутация и квалификация.

**Рискове, свързани с дейността на обслужващите дружества.** Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В

тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

### 5.1.3. Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

**Неблагоприятни промени в законодателството.** От определящо значение за финансовия резултат на „АЛТЕРОН” АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, е гаранция, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

**Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.** Дружеството възнамерява да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационен заем. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

**Риск от забавен икономически растеж.** В резултат на настъпилата световна финансова криза, се очаква забавяне на икономическия растеж на страната, отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството.

**Валутен риск.** Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение  $EUR\ 1 = BGN\ 1.95583$ , а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обращение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сринове в стойността на българския лев. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

**Инфлационен риск.** Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното

предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Членството на страната ни в Европейския съюз също ще въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

**Политически риск.** Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

Р. България е стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството. Съществува известна степен на риск поради наличието на многопартийно коалиционно правителство, което води до забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите.

**Други системни рискове.** Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

## 5.2. Рискови фактори, характерни за ценните книжа

### Ценови риск

След регистрация на предлаганите акции на организирания на „Българска фондова борса – София“ АД Пазар на дружества със специална инвестиционна цел пазарната им стойност ще се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация така и от външни за Дружеството фактори, оказващи влияние върху капиталовите пазари в страната като:

- общата икономическа ситуация;
- лихвените равнища;
- доходност от алтернативни инвестиции;
- общо ниво на ликвидност;
- атрактивността на акциите на дружества, инвестиращи в недвижими имоти;
- правни възможности за защита на интересите на инвеститорите;
- регулаторни ограничения към институционални и чуждестранни инвеститори;
- данъчен режим и др.

Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това, то не може да гарантира постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Независимо от резултатите на Дружеството, пазарната цена на акциите

може да варира значително, като на моменти може да бъде по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на акциите на дружеството. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на „АЛТЕРОН” АДСИЦ ще се търгуват свободно на „Българска Фондова Бурса – София” АД. Но това не означава и Дружеството не може да гарантира, че за тези акции ще се развие активен пазар. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск представлява вероятност от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като очакванията са инфлацията да остане ниска и през следващите години. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а оттам – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

### **Валутен риск**

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро:1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск за инвеститор, инвестирал във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която парите в обръщение са равни на валутните резерви в БНБ и българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.

### **Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите)**

Съгласно Устава на „АЛТЕРОН” АДСИЦ Дружеството може да увеличава капитала си чрез конвертиране на облигации в акции и чрез издаване на нови акции. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери стават акционери в

дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност ще се вземат предвид по-голям брой акции – досега издадените и придобитите чрез конвертиране на облигации). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

#### **Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството**

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

- Промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора на недвижимите имоти и оттам върху цената на акциите на Дружеството.
- Промяна в търсенето и предлагането на недвижима собственост в района, където оперира дружеството – неблагоприятно развитие на региона, в който се намират недвижимите имоти собственост на Дружеството, би оказало негативен ефект върху тяхната стойност и оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.
- Промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на дългов финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс за финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания дългов финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- Промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

*Рисковите фактори, специфични за дейността на Дружеството са представени подробно на стр. 6-12 в Регистрационния документ. Рисковите фактори, съществени за ценните книжа на Дружеството, които се предлагат, за да се оцени пазарния риск, свързан с тези акции са представени на стр. 4-7 в Документа за предлаганите ценни книжа.*

## **6. Информация за емитента**

### **а) Историческа справка и развитие на емитента**

„АЛТЕРОН” АДСИЦ е учредено с решение на Учредителното събрание на акционерите, проведено на 24.09.2007 г. и е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски окръжен съд под партиден № 13 том 874 стр. 50 по фирмено дело № 4915/2007 с решение № 9409 на 29.10.2007г.

БУЛСТАТ на емитента е 148146418

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

Седалището и адресът на управление на дружеството е Република България, гр. Варна, пощ. код: 9010, р-н Приморски, ул. „Доктор Железкова” № 3.

Тел.: (052) 307 227; факс: (052) 300 549

e-mail: [alteron@rosesbg.com](mailto:alteron@rosesbg.com)

*Важни събития в развитието на емитента от учредяването му до момента:*

- Дружеството не е било преобразувано или консолидирано;
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието му;
- Дружеството няма дъщерни дружества;
- Дружеството не е придобивало активи на значителна стойност;
- Срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност;
- Предметът на дейност на Дружеството не е претърпял никакво изменение.
- Няма отправени търгови предложения от трети лица към Дружеството или от „АЛТЕРОН” АДСИЦ към други дружества от учредяването му до момента.

#### **б) Преглед на дейността**

Предмет на дейността на Дружеството, съгласно неговия устав е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Към датата на изготвяне на този регистрационен документ „АЛТЕРОН” АДСИЦ все още не започнало активна инвестиционна дейност по секюритизация на недвижими имоти или каквато и да било друга дейност, поради което не е реализирало приходи от своята дейност.

Съгласно ЗДСИЦ, „АЛТЕРОН” АДСИЦ може да секюритизира само недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България. Основният пазар на Дружеството е пазарът на имоти в България с индустриално, търговско, административно или жилищно предназначение, в т.ч. изграждане, отдаване под наем и покупко-продажба.

### **7. Инвестиционни цели и политика на Дружеството**

#### **ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ**

Съгласно член 9 от Устава на „АЛТЕРОН” АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „АЛТЕРОН” АДСИЦ:

- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.



Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

#### ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на „АЛТЕРОН” АДСИЦ. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани както от набраният собствен капитал (при учредяването и от първото задължително увеличение на капитала), така също и от външно финансиране чрез емитиране на облигационни емисии и/или банкови кредити.

Дружеството ще предприеме нови увеличения на капитала, след първоначалното, когато идентифицира поземлен имот или сграда, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството и в случай, че в конкретния момент този начин за финансиране отговаря на инвестиционните му цели и на сроковете за реализиране на сделката.

Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 50:1, тъй като Дружеството отчита възможността след провеждане на първоначалното увеличение на капитала да са му нужни значителни финансови средства (осигурени чрез заемни средства) за реализиране на инвестиционните намерения.

#### ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА

**Приоритети на инвестиционната дейност.** Инвестиционната политика на Дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от Дружеството средства ще се инвестират основно в имоти, свързани с развиване на индустриално земеделие на територията на България, с цел последваща продажба или отдаване под наем.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя, вида, типа, разположението или стойността на имотите, които то може да придобива, или процентния дял от нетните приходи на Дружеството, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Дружеството може впоследствие да променя инвестиционната си политика с оглед изменение в пазарните условия, включително относно вида на търсените имоти според тяхното предназначение и разположение, относно търсенето на имоти с цел придобиване на право на собственост или ползването им. При придобиване на нови активи Дружеството ще се ръководи от критериите, описани в т. 5.2.2. от Регистрационния документ, като е възможно инвестициите в даден момент да бъдат концентрирани в един вид имоти, в имоти в един географски регион и дори в един инвестиционен проект.

**Ограничения към вида на недвижимите имоти, в които дружеството може да инвестира.** В съответствие със законовите разпоредби, Дружеството няма да придобива право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти извън територията на Република България, както и няма да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. При избора на недвижими имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приети от Съвета на директорите критерии при спазване изискванията на закона и неговия устав.

Съгласно чл. 10, ал. 3 от Устава Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански сгради или части от тях, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Приоритетен целеви пазарен сегмент, към които дружеството има намерение да се ориентира в средносрочен план са индустриални имоти (за подробности виж т. 5.2.3. *Планове за инвестиционна дейност от Регистрационния документ*).

Обекти, в които дружеството може да инвестира свободните си средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващите си дружества.

## **8. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи**

### **а) Резултати от дейността**

„АЛТЕРОН” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова не е извършвало и съгласно изискванията на закона не може и няма да извършва развойна дейност.

„АЛТЕРОН” АДСИЦ е новоучредено дружество, което до момента не е извършвало инвестиционна дейност, за която да представи резултати. Дружеството ще започне да извършва такава дейност, след като получи лиценз от Комисията за финансов надзор като дружество със специална инвестиционна цел.

Към датата на изготвяне на Проспекта „АЛТЕРОН” АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 372 хил. лева. (съгласно баланса към 31.12.2008г.).

### **б) Капиталови ресурси**

Към датата на изготвяне на този документ „АЛТЕРОН” АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми, не е привличало външно финансиране и няма ангажменти за извършване на капиталови разходи.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- емитиране на облигации и/или
- банкови кредити.

Дружеството ще предприеме нови увеличения на капитала, след първоначалното, когато идентифицира поземлен имот или сграда, отговарящи на инвестиционната политика на Дружеството и в случай, че в конкретния момент този начин за финансиране отговаря на инвестиционните му цели и на сроковете за реализиране на сделката.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите (придобиване на недвижим имот, извършване на строителни дейности и т.н.).

#### **в) Развойна дейност, патенти и лицензи**

„АЛТЕРОН” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова не е извършвало и съгласно изискванията на закона не може и няма да извършва развойна дейност.

#### **г) Основни тенденции**

*По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги виждат съставителите на Проспекта. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Проспекта. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което се очаква и предвижда. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези очаквания и постигането на желаните от него резултати.*

#### **Тенденции в макроикономически аспект**

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Международните финансови пазари, които в края на второто тримесечие на 2008 г. се характеризираха с относително стабилизиране, през септември бяха разтърсени от поредица банкрути на няколко водещи финансови институции. Продължаващото напрежение, както и свързаното с него затягане на стандартите за кредитиране и повишаване на цената на финансовия ресурс влияят върху задълбочаване на песимизма на бизнеса, което се изрази в бързото влошаване на глобалните конюнктурни показатели на икономическата активност. Охлаждането на икономическата активност в развитите страни и очакванията за намаляване на растежа в глобален мащаб повлияха върху международните цени на основни суровини, храни и горива, които започнаха да се понижават. На 8 октомври с безпрецедентни синхронни действия Европейската централна банка (ЕЦБ) и централните банки на САЩ.

Канада, Великобритания, Швейцария, Швеция и Китай понижиха лихвите по основните си операции по рефинансиране. Правителствата също предприеха извънредни мерки за стабилизиране на финансовите пазари и възстановяване на доверието между икономическите агенти в глобален мащаб.

У нас през изминалата 2008 година сътресенията на международните финансови пазари оказаха въздействие най-вече върху поскъпването на цената на финансовия ресурс на вътрешния паричен пазар, повишаване на лихвите по депозитите и кредитите и спад на борсовите индекси. Притокът на чуждестранни капитали към страната остана висок, но след септември изключително несигурната международна среда създава рискове в бъдеще.

Според БНБ икономическият растеж за 2008г. се е запазил сравнително висок, но бързото влошаване на международната конюнктура може да доведе до забавяне на растежа на икономиката през 2009г. Засега стопанската конюнктура в страната остава сравнително благоприятна и конкурентните позиции на икономиката се запазват. През 2009г. българските компаниите са изправени пред предизвикателството да управляват по-гъвкаво разходите си, особено за работна заплата, така че да запазят конкурентните си позиции в условията на глобално забавяне на икономическата активност.

### **Тенденции на пазара за недвижими имоти**

Пазарът на недвижими имоти в България е сред най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси.

В началото на 2008 година пазарът на недвижими имоти в България се радваше на добра перспектива, но през второто полугодие се изправи пред предизвикателствата на световната финансова криза, което значително промени хода на развитие не само в сферата на бизнес имотите, но и в жилищния сектор. Еуфорията от 2007 г. доведе до обявяването на множество нови мащабни проекти, чието реализиране потенциално можеше да доведе до пренасищане на пазара.

Влиянието на финансовата криза се прояви в страната посредством затегнатите мерки по отпускане на кредити и увеличение на лихвените проценти, които в определен момент доведоха до пълен застой в процеса на финансиране. Така липсата на кредитен ресурс на практика спря изграждането на множество проекти, част от които прибързани и неконкурентни и осъществи естествен подбор на проектите на пазара. В последните месеци на 2008 г. се наблюдаваше намаление на строителната активност спрямо началото на годината, като постепенно това даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

### **Строителство**

По данни на Националният статистически институт през януари 2009 г. съставният показател "бизнес климат в строителството" продължава да спада, но значително по-бавно - 0.6 пункта в сравнение с декември 2008 година. Оценките на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията са по-ниски със 7.8 пункта, но същевременно прогнозите за следващите шест месеца са по-оптимистични. Същите изменения се наблюдават и в оценките за настоящата и очакваната строителна активност.

Анкета на НСИ регистрира увеличаване на броя на клиентите със закъснения в плащанията в сравнение с предходния месец. Осигуреността на производството с поръчки продължава да намалява, а очакванията за следващите шест месеца са спадът да продължи. Очаква се и намаление на персонала.

През януари несигурната икономическа среда отново е основният фактор, затрудняващ в най-голяма степен дейността в строителството. Броят на предприятията с финансови проблеми се увеличава, като се засилва и негативното влияние на неблагоприятните климатични условия.

### **Жилищни имоти**

Жилищните имоти се радват на най-голям интерес и съответно на най-значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място, трябва да се поставят нарастналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Всичко това доведе до неколкостратно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2 - 3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

През последните няколко години се наблюдава тенденция за поскъпване на жилищата в областните градове. Въпреки забавянето в темпа на нарастване за 2008г., и очакваното такова за 2009г., поради влошаването на финансовите пазари и покачването на лихвените проценти по ипотечните кредити, перспективата остава стабилна, като в никой от областните градове не се наблюдава намаление на цените в жилищата. Най-голямо увеличение на средните цени на жилища се наблюдава в София-окръг, където покачването е с 47,8% за 2008г., дължащо се пренасочване на търсенето към тази област, поради относително по-високите цени в София-град. Значителни покачвания в средните цени на жилища се наблюдават и в Ловеч, Плевен и Русе, където повишенията са с 35,7%, 31,8% и 30,9% съответно.

Прогнозите на агенциите за недвижими имоти са, че поскъпването ще продължи, но със значително по-бавни темпове, като в много райони ще се достигне до стабилизиране около сегашните нива. Сред основните фактори, които ще влияят върху цените на жилищата, са ръстът и легализирането на доходите (чрез въведения плосък данък и други данъчни мерки), лихвените равнища по ипотечните кредити, и съотношението на разходите за покупка на имот пред алтернативата за наемането му.

Новото строителство продължава да е основното предлагане на пазара, като в резултат на нарастване на предлагането времето за продажба на жилище се удължи, а процентът на продажби „на зелено” намаля. Очакванията са през 2009г. година пазарът да се развива по подобие на 2008 г., предлагането да продължи да изпреварва търсенето, постепенно да се стабилизира и все повече да се сегментира.

### **Офис площи**

През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании - наематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в крайградското пространство, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем и по-рядко се продават, тъй като клиентите предпочитат поддръжката и допълнителните услуги да се извършват от наемодателя.

Едновременно завършване на няколко офис сгради в периферни райони на София в края на 2008 г. подложи на натиск цените им и вдигна нивото на незаетост в сегмента. Все още обаче това не е дало отражение върху реалните наеми, тъй като търсенето остава високо, а слабо усвояване в първата половина на 2008г. (според консултантите Colliers International едва 52 хил. кв.м, под една трета от цялата 2007) предполага, че на пазара има компании, чиито нужди не са били удовлетворени.

Намалени са офертните нива за някои сгради, които престояха на пазара в очакване на наематели, основно в периферни местоположения. Според проучване на консултантската фирма Forton International за третото тримесечие на годината завършването на "София бизнес център" до бизнес парка в "Младост" и на още няколко по-малки сгради е стабилизирало наемите. В очакване на нови площи фирмите отложиха преместванията си, докато си осигурят по-добри условия. Други изчакват, за да видят накъде ще поеме дейността им в трудната 2009 г., като тази тенденция е имала двойствен ефект, тъй като български фирми, търсели офиси за покупка, са се преориентирали към наем, който им дава по-голяма гъвкавост и не изисква значителен капитал, и така са подсилили търсенето във втората половина на годината. В другите големи градове, които имат по-малки офис пазари, няма резки колебания. Във Варна исканите от собствениците наеми за централни местоположения стигат до 18 евро на кв.м месечно (при 25-30 в София) и намаляват до 12 евро за нецентрални. Бързият ръст в предлагането обаче заплашва да охладни цените след около две години. ([www.indeximoti.bg](http://www.indeximoti.bg))

### **Търговски площи**

Продължава тенденцията за развитие на търговски центрове не само в големите градове на страната, а и в по-малки. Наред със София, Пловдив, Варна и Бургас нови проекти за шопинг молове има в градове като Шумен, Сливен, Каварна, Хасково, Враца.

Цените на търговските площи се запазват стабилни и без резки изменения. Средното нарастване на продажните нива в сегмента за цялата страна е 6.49% по данни на агенцията за недвижими имоти "Форос". Най-голямо е увеличението в столицата - 8.51%, следвана от Варна - 8.33%, Пловдив - 7.96%, Велико Търново - 7.39%, и Русе - 6.75%.

В страната като цяло планираните проекти се увеличиха с 141 400 кв.м, а общо 545 хил. кв.м съвременни търговски площи са в строеж, според проучване на консултантската компания Colliers International. Цените на отдаване под наем в моловете в София, Варна и Пловдив се движат между 20 и 60 евро на кв.м. На главните търговски улици в София типичният месечен наем за магазини гравитира около 100 евро на кв.м и се движи надолу или нагоре в зависимост от конкретното място и предлаганата квадратура. Наличните търговските площи по главните улици в София възлизат на 38 хил. кв.м, а във Варна те са приблизително 16 хил. кв. м пак по данните на Colliers International.

Цените на продажба в търговски центрове в София се движат между 1500 и 5500 евро на кв.м. В Пловдив предлагането на този тип площи започва от 900 евро на кв.м цена за помещение в търговски център на ул. "Капитан Райчо". Близка до тази стойност е и долната граница на продажба на магазини в центъра на Бургас, а във Варна - малко над нея - 1050 евро на кв.м. Най-високите офертни нива на продажба в морската столица надхвърлят 12 хил. евро на кв.м.

В перспектива очакванията са, че подобно на други сегменти на пазара на недвижими имоти, доходността на инвестициите в търговски площи ще намалее в следващите 2-3 години успоредно с нарастването на предлагането. Стартиралите проекти са значителни по обем и

очкованията са, че през 2010 търговските площи в България ще се удвоят, което ще понижи тяхната доходност от текущите 7-10%. (Източник: IntelliNews )

### **Индустриални имоти**

Според доклад на Colliers International за втората половина на 2008г. за индустриалните и логистични площи, предлагането на този пазар постепенно е нараствал през първите шест месеца на 2008г. Развитието на този пазар е относително слабо, поради бюрократични забави и глобалната финансова ситуация. През 2008г актуални бяха съвременните индустриални проекти, като през Юни 2008г. отвори врати първия логистичен парк в България - „Логистичен парк Варна”. Също така инвеститорите в този сегмент са все повече фокусирани в мащабни проекти като „Индустриален парк София Изток” намиращ се близо до Елин Пелин.

София. През първата половина на 2008 трендът от предходната 2007 инвестициите да са предимно в собствени сгради и строежи по поръчка на клиент (built-to-suit) беше нарушен. Базата от спекулативни логистични терени в София нарастваша с 23 хил. кв. м. И достигна 207 хил кв. м., което представлява ръст от 14%. В сравнение терените на собствените и строежи по поръчка на клиент (built-to-suit) е нараствало с 22 хил. кв. м. Общите индустриални и логистични площи в София са 1 246 кв. м. Най-големите индустриални зони са в около летището, Гара Искър, Враждебна, Горубляне и Божурище, Елин Пелин, Казичане и Костинброд.

Пловдив. Към края на 2008г. общото количество индустриални и логистични площи е 760 хил. кв. м., което е ръст от 27% спрямо предходната година. 30% от площите са разположени в Южна индустриална зона (Тракия) и други 45% в Марица и Северна Индустриална зона. Половината от съществуващите индустриални сгради са проектирани за производствени цели. През изминалата 2008 г. по време на строеж са 88 хил. кв. м. индустриални площи, 66% от които са в Индустриална зона Раковски. Същата зона от края на 2007г. новото строителство се е увеличило 10 пъти, което я прави една от най-бързо развиващите се логистични центрове в страната.

Бургас. От началото на 2008, се отчита значителен ръст на новото строителство на индустриални и логистични центрове с почти 32 хил. кв. м. Най-активно е строителството по път Е773 и в Северната индустриална зона. Общият пазар на обекти в този сегмент е около 149 хил. кв. м.

Варна. Първият истински логистичен парк в България, Логистичен парк Варна, беше открит в края на първата половина на 2008г., като прибави нови 6 400 кв. м. към съвременните логистични площи, така общото количество на съвременни индустриални проекти надхвърли 340 хил. кв. м. (ръст от 17%) в областта.

Тенденцията в търсенето на логистични площи в България продължава да бъде силна и към нарастване. Нещо повече, наблюдава се засилено търсене на високо технологично оборудвани сгради и помещения. Търсенето е най-вече насочено към големи, консолидирани обекти, предлагащи добра инфраструктура и удобен достъп до главни пътни артерии. Поради ограниченото предлагане на съвременни индустриални и логистични центрове, свободните площи в сегмента продължават да са около 3% от цялата база.

Макар силното търсене, за 2008г. цените на наемите остават почти непроменени спрямо 2007г. Единствено промяна се наблюдава в Русе, където най-ниските наеми се увеличават от 1.5 евро/кв.м. до 2 евро/кв.м.

Перспективите за този сегмент от пазара на недвижими имоти е да продължи да се развива и нараства в следващите няколко години.

### **Земеделска земя**

Поскъпването на земеделската земя през изминалата 2008 г. е между 15 и 20 процента, като само за първите 5-6 месеца тя се повиши с 40-50% в някои региони, сочат данни от проучване на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ). Заради оглива на инвеститори обаче прогнозите сочат, че през 2009 г. поскъпването на земята най-вероятно ще е идентично с това от миналата година. Очакванията са нивите да се търгуват от 300 до 500 лв. за дка в зависимост от големината на парцела, местонахождението и рентата. Очакава се също цената да расте там, където земеделската земя се обработва и се плащат ренти, като Добруджа например.

Като един от най-големите проблеми пред земеделските собственици почти през цялата година се сочеше раздробеността на земята, като те призоваваха за провеждането на комасация. Тъй като развитието на съвременното земеделие изисква големи парцели от порядъка на 20-50 хил. дка, в момента се прави временна комасация. Близко 7 млн. имота са раздробени у нас, а средният им размер е 5 дка.

Цените на земеделските земи в България са 4-5 пъти по-ниски в тези от ЕС, но едва ли до 3-4 години те ще се изравнят. Към момента обаче се счита за малко вероятно цената им да се повиши рязко и бързо да се доближи до стойностите в ЕС, тъй като при настоящите законови и икономически условия експлоатирането на земеделска земя е недостатъчно ефективно, а често пъти е дори нерентабилно, поради сравнително малкия размер на земеделските площи и факта, че възможностите да се комасират достатъчно големи площи, удовлетворяващи изискванията на съвременното земеделие, са ограничени. С постепенното увеличаване на ефективността на земеделското производство може да се очаква постепенно нарастване и на цените на земеделските земи в страната.

Следва да се вземат под внимание и субсидиите в рамките на 15-20 лв/дка, които получават земеделските стопани през първата година от членството ни в ЕС. Съветът за европейска интеграция вече е определил схемите на плащане и минималните площи, които трябва да бъдат обработвани. Всяка следваща година парите ще нарастват, защото ще се увеличава процентът от общата сума на преките плащания, която получават страните членки. За първата година страната ни получи едва 25% от общата сума, до 2010 г. тя ще нараства с 5% годишно, и едва през 2016 г. ще получаваме 100% от директните плащания. Сумирани, всички тези фактори обуславят и плавния ръст на цената на земеделската земя.

## **9. Основна информация за членовете на управителните органи**

„АЛТЕРОН” АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите от трима членове, чиито функции са както следва:

1. Васил Георгиев Воденичаров, ЕГН 7006250123 – Председател на Съвета на Директорите и независим член;
2. Магдалена Александрова Делистоянова, ЕГН 6701261010 – Зам. Председател на Съвета на Директорите;
3. Наталия Димова Йовева, ЕГН 4911111032 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.



Не съществува фамилна връзка между членовете на Съвета на Директорите.

„АЛТЕРОН” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Наталия Димова Йочева и Председателя на Съвета на Директорите Васил Георгиев Воденичаров, заедно или поотделно

*Детайли за управленски опит и знания. Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като членове на управителни или на контролни органи, прокуристи, висш ръководен състав, съдружници с неограничена отговорност*

### **Васил Георгиев Воденичаров**

#### *образование:*

м.март 2006г.	Trett Consulting – Сертификат за „Търговска ефективност в управлението на конструкторски и инженерни договори”
1991 – 1996г.	Технически университет – София, специалност „Технология на електронното производство”
1984 – 1988г.	Математическа гимназия – гр. Благоевград с УПК Строителен профил

#### *професионален опит:*

2008г. – до момента	Съдружник и Управител на „Л ЕНД КО” ООД, с предмет на дейност – строително-ремонтни и монтажни дейности, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем на недвижими имоти и други
2008г. – до момента	Съдружник и Управител на „ВИВА – ИНЖЕНЕРИНГ ИНВЕСТ” ООД, с предмет на дейност – инвестиционна, строително-монтажна дейност с цел продажба, отдаване под наем на недвижими имоти, ремонтни дейности и други
2005г. – до момента	Съдружник и Управител на „ВИВА ИНЖЕНЕРИНГ” ООД, с предмет на дейност – инвестиции, проектиране, управление на проекти, строително-ремонтни работи на жилищни и обществени сгради и посредничество при сделки с недвижими имоти на територията на цялата страна
2000 – 2005г.	Съдружник и Управител на „ВИВА ИНЖЕНЕРИНГ” ООД, с предмет на дейност – извършване на строително-ремонтни работи на жилищни и обществени сгради на територията на цялата страна
1996 – 2000г.	Управляващ собственик на ЕТ „ВИВА – Васил Воденичаров”, с предмет на дейност – извършване на строително-ремонтни работи на жилищни сгради на територията на София-град.

Васил Воденичаров е съдружник в: „Л ЕНД КО” ООД с 35 дяла, представляващи 70 % от капитала на дружеството; „ВИВА ИНЖЕНЕРИНГ ИНВЕСТ” ООД с 25 дяла, представляващи 50% от капитала на дружеството; „Контракт Партнерс” ООД със 170 дяла, представляващи 33,33 % от капитала на дружеството; „ВИВА ИНЖЕНЕРИНГ” ООД с 5 дяла, представляващи 0.98%.

**Магдалена Александрова Делистоянова**

*образование:* Висш Институт Архитектура и Строителство – София, България, 1985 - 1991 г.

*квалификационна степен:* Дипломиран Архитект

*членство в професионални организации:* Камара на Архитектите Варна – България, Регистр. № 02543.

*настояща длъжност:* Проектант “Стубел” ЕООД, от юни 1992 г. до от август 2008г.  
Съдружник и управител в “Стубел 3” ООД, от август 2008г.

*професионални постижения:*

В областта на жилищното проектиране, обекти:

- Жилищна сграда на Красимир Славков в кв. Винаца, Варна
- Ваканционна жилищна сграда в к.к. “Чайка”, Варна
- Вилна сграда в к.к. Св.Св. Константин и Елена, Варна
- Вилна сграда в с.Равна Гора, Варненска област
- Жилищна сграда в с. Кичево
- Жилищна сграда в с. Калиманци
- Ремонт и преустройство на клон на ДСК - кв. Левски, Варна
- Ремонт и преустройство на магазин „Дружба”, Варна
- Интериор жилище сем. Динчеви
- Интериор на офиси на „Кредитна Банка” АД – гр.Варна, гр. Белослав
- Интериор на магазин „Досевимпекс”- гр.Варна
- Курортни апартаменти „Менар парк” – к.к. „Чайка” на „Соерс Девелопмантс” ООД
- Курортни апартаменти „Сироко” - Балчик на „Соерс Девелопмантс” ООД
- Курортни апартаменти в к.к. „Двореца” - Балчик на „Маша Красс” ООД
- Курортни апартаменти „Вила Роза” - к.к. Св.Константин и Елена, Варна

В областта на мениджмънт по строителството на строежи:

- Ремонт и преустройство на клон на ДСК - кв. Левски, гр.Варна
- Ремонт и преустройство на магазин „Дружба”, гр.Варна
- Строителство на жилищна сграда на ул. “Д-р Железкова” № 3-5, гр. Варна
- Строителство на жилищна сграда на ул. “Д-р Железкова” № 11-13, гр. Варна
- Строителство на курортни апартаменти „Вила Роза” - к.к. Св.Константин и Елена

Магдалена Делистоянова е едноличен собственик и управител на “Делима-Магдалена Делистоянова” ЕТ; съдружник и управител в „СТУБЕЛ 3” ООД, притежавайки 35 дяла, представляващи 70 % от капитала на дружеството.

**Наталия Димова Йовева**

*образование:*

- 1985 – ВИНС – Варна, магистър по икономика - специалност Икономист по промишлеността, точно наименование на специалността: “Организация на производството и управление на промишлеността”;
- 2005 – Варненски Свободен Университет – магистър по психология, специалност – Приложна психология.

*трудов стаж:*

- 2007 – до момента – “Мина Консулт” ЕООД съдружник.
- 2006 – 2007г. – “Мина Консулт” ЕООД – собственик и управител;
- 2005г. – “Дилов Инвест” ООД – специалист БЗУТ;

- 1990 – 2004г. – БТК София, Централно управление – “СП технологичен контрол”, последователно на длъжностите: Организатор по контрола, Специалист, Главен Специалист, Експерт по Маркетинг и продажби.
- 1970г. – 1990 – БТК Варна, последователно на длъжности: Техник, Механик, Контрольор по приходите, Заместник-директор по икономическата част;
- 1969г. – БТР за електродомакински уреди – Варна, на длъжност Технолог;

*професионален опит:*

- Контролиране на приходите в голяма фирма;
- Контрол при строителството и пускане в експлоатация на нови обекти;
- Създаване на нови технологии;
- Маркетинг и детайлно проучване на пазари;
- Организация на продажбите;
- Продажби в голяма фирма, работа с клиенти;
- Обучения на новоназначен персонал по икономика и мотивация;
- Индивидуални психологически консултации, групов психотерапия.

Наталия Димова Йовева е съдружник в “Мина Консулт” ООД с 24 % от капитала и в “Алма Грининхаусес” ООД с 10 % от капитала.

*Членовете на Съвета на директорите на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ нямат влязла в сила присъда за измама и не са осъждани. Не са участвали в управителните и контролни органи на дружество и не са били висш ръководен състав в такова, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено поради несъстоятелност или е било в ликвидация през последните 5 години. Не са лишавани от правото да заемат материалноотговорна длъжност през последните 5 години. Не са им налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността им през последните 5 години.*

**Други висши ръководни служители**

Няма лица от висшия ръководен състав извън членовете на Съвета на директорите, от които зависи работата на емитента.

## **10. Мажоритарни акционери**

### **10.1. Учредители и акционери на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ са:**

1. Договорен фонд „Синергон Профит“ чрез УД „Синергон Асет Мениджмънт“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул Солунска 2 - притежава пряко 150 000 броя акции, представляващи 30% от гласовете в Общото събрание на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ.

2. „СТУБЕЛ 3“ ООД (от 02.09.2008г. дружеството е преобразувано от „СТУБЕЛ 3“ ЕООД на „СТУБЕЛ 3“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Княз Н.Николаевич 6, вх.Б, ет.8, ап.46) - притежава пряко 140 000 броя акции, представляващи 28% и чрез свързаните лица Магдалена Александрова Делистоянова и Албена Александрова Делистоянова притежава непряко 58% от гласовете в Общото събрание на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ.

3. Магдалена Александрова Делистоянова - притежава пряко 75 000 броя акции, представляващи 15% и чрез свързаните лица „СТУБЕЛ 3“ ООД и Албена Александрова

Делистоянова притежава непряко 58% от гласовете в Общото събрание на „АЛТЕРОН” АДСИЦ.

4. Албена Александрова Делистоянова - притежава пряко 75 000 броя акции, представляващи 15% и чрез свързаните лица „СТУБЕЛ 3” ООД и Магдалена Александрова Делистоянова притежава непряко 58% от гласовете в Общото събрание на „АЛТЕРОН” АДСИЦ.

5. Васил Георгиев Воденичаров - притежава пряко 35 000 броя акции, представляващи 7% от гласовете в Общото събрание на „АЛТЕРОН” АДСИЦ.

6. Наталия Димова Йовева - притежава пряко 25 000 броя акции, представляващи 5% от гласовете в Общото събрание на „АЛТЕРОН” АДСИЦ.

Налице е роднинска връзка между учредителите както следва: Магдалена Делистоянова и Албена Делистоянова са сестри и са дъщери на съдружника и управител на „СТУБЕЛ 3” ООД – Александър Делистоянов.

Всеки един от акционерите „СТУБЕЛ 3” ООД, Магдалена Александрова Делистоянова и Албена Александрова Делистоянова, притежавайки косвено по смисъла на § 1, т. 12 „г” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 58% от гласовете в Общото събрание на Дружеството, може да упражнява контрол върху емитента по смисъла на § 1, т. 13 „в” от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

#### **10.2. Сделки със свързани лица**

От учредяването на Дружеството до датата на изготвяне на този документ, Дружеството не е сключвало сделки със “свързани лица” и не са получавани предложения за сключване на сделки от съществено значение за Дружеството или за свързано с него лице, или сделки, които са необичайни по вид и/или условия, по отношение на Дружеството.

### **11. Финансова информация**

„АЛТЕРОН” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества към Варненски окръжен съд на 29.10.2007г.

Годишният финансов отчет за 2007г., одитиран от регистриран одитор, включващ:

- а) счетоводен баланс;
- б) отчет за доходите;
- в) отчет за паричните потоци;
- г) отчет за измененията в собствения капитал;
- д) бележки към финансовия отчет.

са приложени към Проспекта.

Финансов отчет за четвърто тримесечие към 31.12.2008г. е приложен към Проспекта.

Не са настъпили значителни промени във финансовата или търговска позиция на Дружеството след датата на изготвяне на одитирания финансов отчет за 2007г. или междинния неодитиран финансов отчет към 31.12.2008 г.

## 12. Информация за публичното предлагане и допускане до търговия

### а) данни за публичното предлагане, условия и срок

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на „АЛТЕРОН” АДСИЦ се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, проведено на 24.09.2007г. Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето в изпълнение на разпоредбата на чл. 5, ал. 3 и чл.13 от ЗДСИЦ. Решението предвижда първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

Срещу всяка една нова акция от увеличението „АЛТЕРОН” АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК или общо срещу 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 150 000 (сто и петдесет хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права (в срока за тяхното прехвърляне – вж. по-долу). Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Съветът на директорите на „АЛТЕРОН” АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а, ал.2 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

*Срок на публичното предлагане:*

- а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 92а от ЗППЦК;
- б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата;
- в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. “б”.

### б) план за разпределение

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише една акция на АЛТЕРОН” АДСИЦ по емисионна стойност от 1 лев.

При първоначалното увеличение на капитала правото на досегашните акционери за предпочитително придобиване на нови акции от увеличението на капитала, съразмерно на притежаваните от тях дялове не се прилага.

Решението за първоначалното увеличаване на капитала, както и Уставът на Дружеството не предвиждат основания за предлагане на акциите само на определен кръг инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите на “АЛТЕРОН” АДСИЦ.

#### в) пазари

Публичното предлагане от тази емисия ще се извършва единствено на „Българска Фондова Бурса – София” АД, Р. България. Не са определяни траншове и/или количества акции, които да бъдат разпределени между определени групи инвеститори.

След регистриране на увеличение на капитала на „АЛТЕРОН” АДСИЦ в търговския регистър Дружеството ще заяви пред КФН вписване на емисията от увеличението в регистъра на публичните дружества и други емитенти. След вписване на емисията във водения от КФН регистър емитентът ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на организираната на „Българска фондова борса – София” АД Пазар на дружества със специална инвестиционна цел.

#### г) притежатели на ценни книжа - продавачи

Цялата емисия от 150 000 броя права, издадена при увеличението на капитала ще бъде предложена за публично търгуване (продажба) на “БФБ-София” АД от ИП „АВАЛ ИН” АД, с адрес за кореспонденция: гр. София 1303, бул. „Тодор Александров” № 73, ет.1.

Не съществуват споразумения за замразяване на капитала, според които акционери на дружеството са се договорили да не продават в определен срок притежаваните от тях акции.

#### д) разходи по публичното предлагане

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>лева</i>
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	5 868
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	400
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник	180
<b>Разходи за такси и комисионни</b>	
Такса за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане при първоначалното увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	600
Такса за депозиране на емисията права в „Централен депозитар” АД	445
Издаване на удостоверение от „Централен депозитар” АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на „БФБ-София” АД	60
Такса за депозиране на емисията акции в „Централен депозитар” АД	445
Регистрация на акциите за търговия на неофициален пазар на „БФБ-София” АД	500
<b>ОБЩО</b>	<b>8 498</b>
Разходи на акция	0,057

За сметка на инвеститорите са разходите, свързани със закупуване на предлаганите акции, включително за банковите операции по плащане на цената им. За сметка на инвеститорите са и всички такси и комисионни, определени съгласно тарифите на „БФБ - София” АД и избрания от тях инвестиционен посредник.

#### е) разводняване

При настоящото публично предлагане няма разводняване на стойността на акциите, доколкото акциите от новата емисия се предлагат по емисионна стойност от 1 лв., която е

равна на номиналната стойност на акциите. Учредителите са записали съответното количество акции и са внесли същата емисионна стойност за акция при учредяването на дружество.

### **13. Допълнителна информация**

#### **а) данни за акционерния капитал**

Капиталът на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички емитирани акции са изцяло изплатени, в пари.

Няма акции, които не представляват капитал.

„АЛТЕРОН“ АДСИЦ не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

#### **б) кратка информация за устава на емитента**

Уставът на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 24.09.2007г.

Съгласно чл. 7 от Устава, „АЛТЕРОН“ АДСИЦ е с предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Съгласно чл. 34 и чл.46, ал.1 от Устава Дружеството се управлява от Съвет на директорите, чиито членове трябва да отговарят на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и чл. 45 от Устава. Съветът на директорите се състои от 3 до 9 физически и/или юридически лица, като най-малко една трета от тях трябва да бъдат независими лица. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия (настоящия) Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

Дружеството издава само безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, водени по регистрите на "Централен депозитар" АД.

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 22 от Устава привилегирани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Всяка от тези привилегирани акции може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават поне 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на Общо събрание се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник", като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник и се изпраща заедно с материалите за Общото събрание най-малко 45 дни преди провеждането му в Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата, както и с непарични вноски или под условие. Разпоредбите на чл. 193, 195, 196, ал.3 и 197 от ТЗ не се прилагат.

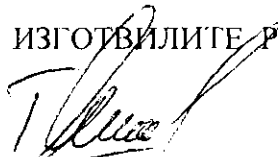
Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 26 от Устава, според който в срок до пет години от вписване на Дружеството в търговския регистър, Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 200 000 000 (двеста милиона) лева чрез издаване на нови акции. Съгласно чл. 48 от Устава, в срока по предходното изречение Съветът на директорите е овластен да взема решения и за издаване на облигации при общ размер на облигационния заем до 200 000 000 (двеста милиона) лева.


Допълнителна информация, необходима на инвеститорите, за да вземат инвестиционно решение, може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

- офиса на емитента - адрес: град Варна 9000, ул. „Доктор Железкова” № 3; телефон: (052) 307 227; факс: (052) 300 549; e-mail: [alteron@rosesbg.com](mailto:alteron@rosesbg.com) ; лице за контакт: Наталия Йовева
- офиса на ИП „Авал Ин” АД - адрес: град София 1303, бул. „Тодор Александров” № 73, ет.1; телефон: (02) 987 33 60, (02) 980 48 25; факс: (02) 986 09 11; e-mail: [sahakyan@aval-in.com](mailto:sahakyan@aval-in.com) ; лице за контакт: Величка Сахакян



ИЗГОТВИЛИТЕ РЕЗЮМЕТО:

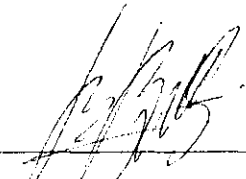
  
Тодор Димитров – брокер в ИП „АВАЛ ИН“ АД

  
Величка Сахакян – ръководител „Вътрешен контрол“ в ИП „АВАЛ ИН“ АД


**ДЕКЛАРИРАТ, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че е така, информацията, съдържаща се в него, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.**

Долуподписаните лица, в качеството на представляващи „АЛТЕРОН“ АДСИЦ и ИП „АВАЛ ИН“ АД, декларират, че Резюмето, като част от Проспекта за задължителното първоначално увеличаване на капитала на „АЛТЕРОН“ АДСИЦ съответства на изискванията на закона:

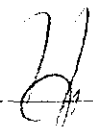
за „АЛТЕРОН“ АДСИЦ:

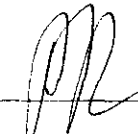
  
Васил Воденичаров  
Председател на Съвета на директорите



  
Наталия Йовева  
Изпълнителен директор

за ИП „АВАЛ ИН“ АД:

  
Иванка Стоянова  
Изпълнителен директор

  
Румен Панайотов  
Прокурист

**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА**

