

АЛТЕРОН АДСИЦ

Междинен доклад за дейността за трето тримесечие на 2015 г.

Докладът за дейността на АЛТЕРОН АДСИЦ за третото тримесечие на 2015 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по 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 от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

Правен статут и обща информация за Дружеството

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.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Д-р Железкова № 3.

АЛТЕРОН АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

АЛТЕРОН АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г.

Обслужващо дружество на АЛТЕРОН АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

Капитал

Към 30 септември 2015 г. капиталът на Дружеството е 605 000 лв., разпределен в 605 000 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода на второто тримесечие на 2015 г. са прехвърлени общо 7 броя акции на цена 0,42 лв. на акция.

Състав на органите на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на АЛТЕРОН АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Илиан Христов Лангаров;
- Биляна Илиева Вълкова;
- Майя Ангелова Пенева

Членовете на съвета на директорите са избрани с решение на Общо събрание на акционерите на АЛТЕРОН АДСИЦ, проведено на 17 август 2015 г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Илиан Христов Лангаров.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на АЛТЕРОН АДСИЦ за деветмесечието на 2015 г. е 2 208 хил. лв. (30.09 2014 г.: загуба в размер на 31 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 септември 2015 г. е 8 377 хил. лв., докато към 30.09.2014 г. същите са 175 хил. лв. Паричните средства към 30 септември 2015 г. са 2 127 хил. лв. (30.09 2014 г.: няма налични).

Пасивите към 30 септември 2015 г. са в размер на 6 009 хил. лв., докато към 30.09.2014 г. същите са 9 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 септември 2015 г. е на стойност 2 368 хил. лв. (30.09.2014 г.: 166 хил. лв.). Увеличението е в резултат от положителната промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството.

Важни събития за третото тримесечие на 2015 г.

Промяна в представителството

На проведено Общо събрание на акционерите на АЛТЕРОН АДСИЦ на 17 август 2015 г. е взето решение за промяна в представителството на Дружеството от Наталия Йовева – изпълнителен директор и Илиан Лангаров – прокурист, само заедно; на Илиан Лангаров – изпълнителен директор. Промените в резултат на взетото решение са вписани в Търговския регистър на 24 август 2015 г.

Решения на Общо събрание на акционерите

На 17 август 2015 г. в гр. Варна, ул. Д-р Железкова № 3 се проведе Редовно годишно общо събрание на акционерите на АЛТЕРОН АДСИЦ от 10:00 часа.

В съответствие с чл. 227 от Търговския закон и публикуваната в Търговския регистър покана събранието се проведе редовно при условията на необходимия кворум.

Заседанието протече при следния дневен ред:

1. Доклад на СД за дейността на Дружеството през 2014 г.
2. Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г. и доклада на регистрирания одитор.

3. Доклад на Одитния комитет.
4. Решение за разпределение на финансов резултат.
5. Избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2015 г.
6. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2014 г.
7. Промени в състава на СД и определяне възнагражденията на членовете му.
8. Промени в състава на Одитния комитет.
9. Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2014 г.
10. Разни.

Сключени договори и постигнати ангажименти

Дружеството е сключило договор за отдаване под наем на поземлен имот „Парова централа“, ведно с прилежащите сгради, находящ се в гр. Варна, Западна промишлена зона за период от една година.

Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на поземлен имот УПИ XI-127, находящ се в гр. София, район Витоша, бул. Цар Борис III и с площ от 3 622 кв. м.

Рискове

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по договори за банкови кредити с лихвен процент, формиран от валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковия си заем. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Предвиждано развитие на Дружеството

Съгласно устава на АЛТЕРОН АДСИЦ, основната част на инвестиционната дейност на дружеството е насочена към нарастване на пазарната цена на акциите и осигуряване на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на собствения капитал. В същото време стремежът е да се придобиват/продават недвижими имоти, които да се управляват с минимални средства. Разпределението на риска е чрез ефективно структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение. Стратегията за постигане на инвестиционните цели се осъществява с високодоходни проекти - изграждането и въвеждането им в експлоатация.

Директор за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите е Петя Стефанова Чернева с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, ул. Д-р Железкова № 3, телефон: 0878 449 887; e-mail: cherneva@alteronreit.com

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК е публикувана покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството.

Разкриване на регулирана информация

Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register.

Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През третото тримесечие на 2015 г. няма сключени големи сделки между АЛТЕРОН АДСИЦ и свързани с него лица.

Управителни органи

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

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на АЛТЕРОН АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

Към 30 септември 2015 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на третото тримесечие на 2015 г., в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

30 септември 2015 г.

Към 30 септември 2015 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 собствения му капитал.

27 октомври 2015 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:


Илия Данчев
