

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Алтерон АДСИЦ

31 декември 2015 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	I
Доклад на независимия одитор	II
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността

Докладът за дейността на Алтерон АДСИЦ за 2015 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) 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 (Наредба № 2), като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2015 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Обща информация за Дружеството

Алтерон АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър. Седалището му и адресът на управление 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 31 декември 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 са прехвърлени общо 20 007 броя акции чрез борсови сделки. Последните сделки с акции на Дружеството са от 10 юни 2015 г. на цена 0,42 лв. за акция.

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Органи на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Алтерон АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

То се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове.

На 17.08.2015 г. е взето решение на Общото събрание на акционерите за промяна в състава на Съвета на директорите. На 24.08.2015 г. след вписване в Търговския регистър към Агенция по вписванията членовете са :

- Илиан Христов Лангаров – изпълнителен директор;
- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Майя Ангелова Пенева – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

Резултати от дейността

Финансовият резултат от дейността на Алтерон АДСИЦ за 2015 г. е нетна печалба в размер на 3 846 хил. лв. (2014 г.: 37 хил. лв. загуба).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2015 г. е 10 061 хил. лв. (2014 г.: 172 хил. лв.), от които текущи – 584 хил. лв. (2014 г.: няма). Увеличението се дължи главно на придобиването на инвестиционни имоти.

Текущите пасиви към 31 декември 2015 г. са в размер на 658 хил. лв. (2014 г.: 12 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на задълженията по текущата част от нетекущите задължения.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2015 г. е на стойност 4 006 хил. лв. (2014 г.: 160 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба.

Важни събития през 2015 г.

През периода Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД придобива контрол над Алтерон АДСИЦ .

През 2015 г. са закупени два инвестиционни имота, придобити чрез инвестиционни заеми. Единият от имотите е отдаден под наем с договор до края на 2016 г.

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. То е страна по банкови инвестиционни кредити с лихвен процент, формиран от валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка. През периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковия си заем.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на обезпечението по инвестиционните кредити. Редовно се следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

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.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Бъдещо развитие на Дружеството

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции, и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Дружеството има разработена програма за корпоративно управление, която е в съответствие с Кодекса за корпоративно управление на Българска Фондова Борса - София АД и международно признатите и прилагани принципи за добро корпоративно управление.

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, се публикува 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 нетната си печалбата, коригирана по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

Разкриване на регулирана информация

През 2015 г. Дружеството разкрива регулирана информация Infostock, X3 и e-Register.

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.

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 Дружеството 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.

Допълнителна информация по Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

- **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информацията относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информацията за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на**

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

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

- Поземлен имот „Парова централа“ с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна, ЗПЗ;
- Поземлен имот в гр. София с площ 3 622 кв. м.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2015 г. е 9 312 хил. лв. (2014 г.: няма инвестиционни имоти).

Единият имот се отдава под наем съгласно договор, като реализираните приходи са 72 хил. лв.

- **Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – валидния базов лихвен процент плюс надбавка от 0.5 пункта.
- Размер на кредита – 3 200 хил. лв.
- Срок на кредита – 15 април 2022 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 6 /шест/ месечен гратисен период. Лихвата се начислява ежемесечно.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Текущата част от дължимата главница по инвестиционния заем е в размер на 482 хил. лв.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Към 31 декември 2015 г. балансовата стойност на активите заложени като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 988 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – валидния базов лихвен процент плюс надбавка от 0.7 пункта.
- Размер на кредита – 1 600 хил. евро
- Срок на кредита – 29 септември 2022 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 30 /тридесет/ месечен гратисен период. Лихвата се начислява ежемесечно.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.

- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Към 31 декември 2015 г. балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 324 хил. лв.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

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

Към 31 декември 2015 г. Дружеството отчита дългосрочни задължения по банкови кредити в размер на 5 397 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани с постъпления от наеми и в по-дългосрочен план продажби на новоизградени обекти. Текущите вземания на Дружеството към същата дата са от възстановяване на данък добавена стойност във връзка с придобиване на инвестиционният имот в гр. София.

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

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

Функциите на Одитен комитет на Дружеството се изпълняват от Съвета на директорите на Дружеството. Вътрешният контрол и системите за управление на риска се съблюдават от членовете му. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения – съгласно Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

На ключовия управленски персонал през 2015 г. са начислени 10 хил. лв. и изплатени - в размер на 9 хил. лв.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

в) сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

- **Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31 декември 2015 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

Илиан Христов Лангаров:

- „Креатив плюс“ ООД – управител
- „Таксланг“ ЕООД - управител

Биляна Илиева Вълкова:

- „Дивелъпмънт груп“ АД – член на Съвета на директорите
- „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД - член на Съвета на директорите
- „Грийнхаус Стрелча“ АД - член на Съвета на директорите

Майя Ангелова Пенева:

- „Дивелъпмънт груп“ АД – член на Съвета на директорите

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

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

- **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

В края на месец декември 2015 г. е взето решение, на заседание на Съвета на директорите, за смяна на Директора за връзка с инвеститорите.

Настоящият Директор за връзки с инвеститорите е Мария Александрова Илиева с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, ул. "Д-р Железкова" № 3 телефон: + 359 52 653 830; факс: + 359 52 653 830, e-mail: ilieva@alteronreit.com.

Събития след края на отчетния период

На 08.02.2016 г. е проведено Общо събрание на акционерите, на което е взето решение за промяна на устава.

Изпълнителен директор:



Дата: 26 февруари 2016