

Междинен доклад за дейността за четвъртото тримесечие на 2017 г.

Докладът за дейността на АЛТЕРОН АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2017 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. 100р, 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 31 декември 2017 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.

Акционери:	Участие в капитала:
Индъстри дивелпмънт холдинг АД	56.20 %
ДФ Профит	12.19 %
Васил Георгиев Воденичаров	9.46 %
Други	22.15 %
Общо:	100.00 %

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

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

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

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на АЛТЕРОН АДСИЦ към края на четвъртото тримесечие на 2017 г. е 234 хил. лв. печалба (31.12.2016 г.: печалба в размер на 1 951 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2017 г. е 28 826 хил. лв., докато към 31 декември 2016 г. същите са 18 127 хил. лв. Паричните средства към 31 декември 2017 г. са 33 хил. лв. (31 декември 2016 г.: 62 хил. лв.).

Пасивите към 31 декември 2017 г. са в размер на 22 635 хил. лв., докато към 31 декември 2016 г. същите са 12 170 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2017 г. е на стойност 6 191 хил. лв. (31 декември 2016 г.: 5 957 хил. лв.). Увеличението е следствие от натрупаната печалба в Дружеството, която е в резултат на преоценката на придобитите инвестиционни имоти към края на годината.

Важни събития за четвъртото тримесечие на 2017 г.

Сключени договори и поети ангажименти

През отчетния период са получени аванси във връзка със сключен предварителен договор за продажба на инвестиционен имот.

През отчетния период е предоставен аванс за придобиване на недвижим имот.

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 банковите си заеми. 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.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Придобити собствени акции

Дружеството няма придобити през периода собствени акции.

Директор за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите е Надежда Вичева Великова с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, ул. „Д-р Железкова“ № 3, телефон: 052 653 830; e-mail: alteron@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 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 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

Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

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.

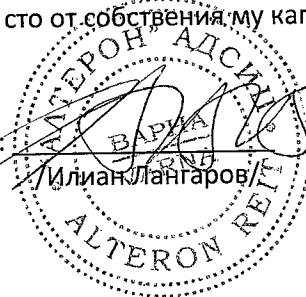
Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на АЛТЕРОН АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията 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 31 декември 2017 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на четвъртото тримесечие на 2017 г., в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Към 31 декември 2017 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.

22 януари 2018 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:



Илиан Лангаров