Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано като акционерно с решение № 9409/29.10.2007 г. във Варненски Окръжен съд по дело № 4915/2007 г. Единния идентификационен код е 148146418.

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова" № 3.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на алтернативен пазар (BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.
Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна. Органите на управление на Дружеството-майка са Общото събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите са:
- Илиан Христов Лангаров – изпълнителен директор;
- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Майя Ангелова Пенева – член на Съвета на директорите;

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

Към 31 декември 2018 г. е нает едно лице на трудов договор.

Към 31 декември 2018 г. собствеността върху Дружеството-майка е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 56,20 % от капитала на Дружеството-майка, чиито инструменти на собствения капитал се котират на фондова борса. Крайният собственик на групата е Дивелъпмънт Груп АД, регистриран в България. Дружеството не е публично и не е регистирирало своите акции на фондовата борса.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансовия отчет

Този консолидиран съкратен междинен финансов отчет на Групата е изготвен за периода от дванадесет месеца до 31 декември 2018 г., в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО, приети от Европейския съюз (ЕС) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството-майка към 31 декември 2017 г. Сравнителните данни към 31.12.2017 г. отразяват информацията от Междинния индивидуален отчет на Дружеството-майка.

Междиният консолидиран финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Групата.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2017 г. и за годината приключила на 31 декември 2017 г.) е одобрен и приет от съвета на директорите на 27 февруари 2019 г.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „Секюритизация на недвижими имоти".

Дружеството-майка осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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 и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

3. Отчитане по сегменти

	31.12.2018 '000 лв.
Приходи на сегмента	**2 492**
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 339
Разходи за материали	(1)
Разходи за външни услуги	(88)
Разходи за персонал	(28)
Балансова стойност на продадени активи	(958)
Други разходи	(94)
Оперативна печалба на сегмента	**2 662**
Активи на сегмента	**36 348**

	31.12.2017 '000 лв.
Приходи на сегмента	**206**
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	747
Разходи за външни услуги	(55)
Разходи за персонал	(27)
Други разходи	(103)
Оперативна печалба на сегмента	**768**
Активи на сегмента	**28 823**

Всички приходи на Групата са с източник България, където е и седалището на Групата.

Към 31 декември 2018 г. 78 хил. лв. от приходите на Групата са по договор за наем, а 1 926 хил. лв. са приходи от продажба на активи. Към края на периода е преоценен инвестиционен имот, в резултат на което се формира намаляване на прихода от промяна в справедливата стойност на имотите. Включват се и приходи от неустойка по предварителен договор за придобиване на имот.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената в консолидирания финансов отчет на Групата.

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи	**2 492**	**206**
Печалба		
Оперативна печалба	2 662	768
		-
Финансови разходи	(1 091)	(537)
Печалба	**1 571**	**231**

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Активи		
Общо активи на сегмента	37 248	28 823
Активи	**37 248**	**28 823**

4. База за консолидация

4.1 Инвестиции в дъщерни предприятия

През отчетния период Алтерон АДСИЦ придобива участие в ново дружество. Последното е регистрирано в България и е отразено в отчета на Алтерон АДСИЦ.

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31.12.2018 '000 лв.	участие %	31.12.2017 '000 лв.	участие %
Алтерон пропърти ЕООД	България	5	100	-	-
		5		**-**	

По-долу е представена обобщена финансова информация за Алтерон Пропърти ЕООД преди вътрешногрупови елиминации:

	31 декември 2018 '000 лв.	31 декември 2017 '000 лв.
Нетекущи активи	5 405	-
Текущи активи	10 088	5
Общо активи	**15 493**	**5**
Нетекущи пасиви	5 400	-
Текущи пасиви	10 088	-
Общо пасиви	**15 488**	**-**

Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	**5**	**5**

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството-майка включват:

- Поземлен имот, ведно с прилежащите сгради и съоръжения, находящи се в гр. Варна, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала. Първоначално инвестиционния имот е оценен по цена на придобиване.

Приходите от наеми са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби".

- Поземлен имот, находящ се в гр. София. Първоначално инвестиционния имот е оценен по цена на придобиване.

- Собственост на „Алтерон" АДСИЦ са и поземлени имоти, находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум".

- Дружеството-майка притежава и инвестиционен имот в гр. Варна, местност „Акчелар".

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	**17 890**
Новопридобити	9 600
Новопридобити чрез последващи разходи	98
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	747
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	**28 335**
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	**28 335**
Отписан предоставен аванс за придобиване на инвестиционен имот	(9 600)
Новопридобити чрез последващи разходи	105
Продадени	(804)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 339
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	**19 375**

Дружеството-майка отдава инвестиционен имот по договор за оперативен лизинг.

6. Други нетекущи вземания

	31.12.2018 '000 лв.	**31.12.2017 '000 лв.**
Предплатени такси	-	12
Предплатена застраховка	206	240
Вземания, свързани с последващо придобиване на активи	4 500	-
Нефинансови активи	**4 706**	**252**
Други нетекущи вземания	**4 706**	**252**

7. Търговски и други вземания

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Предплатени разходи	-	14
Предплатена застрахова	34	34
Вземания от клиенти	2 116	1
Вземания по договори	10 088	-
Нефинансови активи	**12 238**	**49**
Търговски и други вземания	**12 238**	**49**

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Предплатените разходи включват такси за отпускане и управление на кредитите, във връзка със закупуването на инвестиционните имоти. Предплатената застраховка е във връзка с облигационната емисия.

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой:		
▸ в български лева	29	33
Пари и парични еквиваленти	**29**	**33**

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 декември 2018 г., възлиза на 5 хил. лв. (2017 г.: 5 хил. лв.). Тя представлява внесена сума за гаранция за управление на Съвета на директорите.

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 605 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	31.12.2018 бр.	31.12.2017 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Общо акции, оторизирани на 31 декември 2018 г.	**605 000**	**605 000**

Към 31 декември 2018 г. акционерите в Дружеството-майка са юридически и физически лица.

Основният акционер е юридическо лице и притежава 56.20 % от капитала.

9.2. Други резерви

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Други резерви	4 500	-
Общо други резерви	**4 500**	**-**

10. Възнаграждения на персонала

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(23)	(23)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(4)
	(28)	**(27)**

11. Заеми

Групата отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	6 763	10 075
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	3 603	1 332
Общо балансова стойност	**10 336**	**11 407**

Инвестиционните заеми са в лева и евро и са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – валидния базов лихвен процент плюс надбавка.
- 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 договорен гратисен период. Лихвата се начислява ежемесечно.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – валидния базов лихвен процент плюс надбавка.
- 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 договорен гратисен период. Лихвата се начислява ежемесечно.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EURIBOR и надбавка.
- Размер на кредита – 1 440 хил. евро.
- Срок на кредита – 28 април 2021 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на договорен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EURIBOR и надбавка.
- Размер на кредита – 1 263 хил. евро.
- Срок на кредита – 26 май 2021 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на договорен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EURIBOR и надбавка.
- Размер на кредита – 1 008 хил. евро.
- Срок на кредита – 27 май 2021 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на договорен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – определен като сбор от РЛПККК/референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева/ плюс надбавка.
- Лимит на кредита – 250 хил. лева.
- Срок на ползване на кредита – 36 месеца.
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.

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

12. Облигационни заеми

Съгласно решение на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ от 20 декември 2017 г. и на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 37 от Устава на дружеството, е издадена емисия корпоративни облигации при следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Алтерон АДСИЦ;
- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100030175;
- Дата на емитиране – в срок не по-дълъг от 6 (шест) месеца след сключването на облигационния заем, емисията ще бъде регистрирана за търговия на „Българска фондова борса" АД, след потвърждаването на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 000 лева;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: лева;
- Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;

13. Търговски и други задължения

Текущите задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	11	19
Финансови пасиви	**11**	**19**
Данъчни задължения	600	140
Получени аванси	3 113	1 052
Други задължения	5	-
Нефинансови пасиви	**3 718**	**1 192**
Текущи търговски и други задължения	**3 729**	**1 211**

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Получените аванси са от предплатени суми по предварителен договор за продажби.

14. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от наеми	78	206
Приходи от продажба на активи	1926	-
Приходи от продажби	**2 004**	**206**

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.

Такси обслужващо дружество	(31)	(35)
Разходи за независим финансов одит	(3)	(3)
Разходи за регулаторни и други такси	(5)	(3)
Разходи за лицензирани оценки	(3)	(1)
Разходи за застраховки	(35)	-
Други разходи за външни услуги	(11)	(13)
Разходи за външни услуги	**(88)**	**(55)**

16. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(76)	(100)
Лихви и неустойки	(18)	-
Други разходи	**(94)**	**(100)**

17. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(476)	(509)
Разходи за лихви по облигация	(575)	-
Разходи за такси по банков кредит	(21)	(25)
Разходи за банкови такси и комисионни	(3)	(3)
Разходи по емисия облигации	(16)	-
Финансови разходи	**(1 091)**	**(537)**

18. Печалба на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегленият брой акции.

	31.12.2018	31.12.2017
Печалба за периода (в лв.)	1 571 000	231 000
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	**2.60**	**0.38**

19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата към 31 декември 2018 г. включват собствениците, други свързани лица под общ контрол и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Мажоритарен собственик на капитала на Алтерон АДСИЦ е Индъстри дивелъпмънт холдинг АД.

19.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(22)	(22)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(4)
Общо възнаграждения	**(27)**	**(26)**

20. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
20.1 Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	7
- други свързани лица по общ контрол	-	10
Общо текущи задължения към свързани лица	**7**	**17**
Общо задължения към свързани лица	**7**	**17**

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 7 хил. лв. към 31 декември 2018 г. и представляват възнаграждение на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период и внесени суми за гаранции за управление.

21. Условни активи и условни пасиви

През представеният период няма предявени гаранционни и правни искове към Групата и не са възникнали условни активи и пасиви за Групата.

22. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния коносолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

23. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 февруари 2019. В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Групата посочва, че изготвеният междинен консолидиран финансов отчет не е заверен от одитор.