



Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 2018 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	
Доклад на независимия одитор	
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен консолидиран доклад за дейността

Годишният консолидиран доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за 2018 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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).

Съветът на директорите на предприятието майка 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 в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2018 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация

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 със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148146418. Седалището и адресът му 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.

През 2018 г. Алтерон АДСИЦ придобива 100% от дяловете на Алтерон Пропърти ЕООД.

Основната дейност на Алтерон Пропърти ЕООД се състои в покупка и продажба на собствени недвижими имоти и отговаря на инвестиционните цели на предприятието майка. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 200096522.

Седалището и адресът на управление на Алтерон Пропърти ЕООД е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ №3. Дружеството се представлява и управлява от Илиан Христов Лангаров.

Към 31 декември 2018 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;

- инвестиране в недвижими имоти, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
 - запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Групата чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на предприятието майка;
 - осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
 - реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
 - извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.
- Групата има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:
- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
 - ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 % от активите на Дружеството.
- Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява да се инвестира и до 10% от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества.

Капитал

Към 31 декември 2018 г. капиталът на предприятието майка е 605 хил. лв., разпределен в 605,000 броя обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Предприятието майка не притежава собствени акции.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска Фондова Борса и се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Към 31 декември 2018 г. капиталът на предприятието майка е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Групата, които са и негови акционери.

Групата няма предоставени опции върху нейни ценни книжа.

Групата няма акционери със специални контролни права.

Към 31 декември 2018 г. акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Алтерон АДСИЦ са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	339 990	56.20	Пряко
ДФ Профит	73 722	12.19	Пряко
Васил Георгиев Воденичаров	57 207	9.46	Пряко
	470 919	77.85	

През периода не са извършвани промени в размера на капитала на Алтерон АДСИЦ.

През периода предприятието майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2018 г. не притежава такива.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Алтерон АДСИЦ или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично

предлагане на ценни книжа. На Групата не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Групата 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.

Не са налице съществени договори на Групата, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане.

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 Алтерон АДСИЦ, 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 предприятието майка, определена по реда на чл. 10 ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Групата има едностепенна система на управление в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Алтерон АДСИЦ.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Групата се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

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

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

През периода не е имало промени в състава на управителните органи и представителството на Алтерон АДСИЦ.

Към 31 декември 2018 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Алтерон АДСИЦ и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на предприятието майка, собственост на членовете на Съвета на директорите. предприятието майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Към 31 декември 2018 г. членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ участват в следните други дружества:

Биляна Илиева Вълкова:

- „Дивелъпмънт Груп“ АД – ЕИК 203350552, член на Съвета на директорите
- „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД – ЕИК 121227792, член на Съвета на директорите
- „Грийнхаус Стрелча“ АД – ЕИК 203828597, член на Съвета на директорите
- „Дивелъпмънт асетс“ АД – ЕИК 204372726, член на Съвета на директорите
- Сдружение „Асоциация на инвестиционните консултанти“ – ЕИК 176113425, член на УС

Илиан Христов Лангаров:

- „Креатив Плюс“ ООД – ЕИК 200296124 - съдружник с 50 %;
- „Таксланг“ ООД – ЕИК 202332626 - съдружник с 98 % и управител;
- Сдружение „Агенция за социално включване“ – ЕИК 175823244, член на УС;
- Сдружение „Гражданско общество“ – ЕИК 176170248 член на УС.

Майя Ангелова Пенева:

- „Дивелъпмънт Груп“ АД – ЕИК 203350552, член на Съвета на директорите;
- „Нео Лондон Капитал“ АД – ЕИК 203039149, член на Съвета на директорите и представляващ;
- „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД – ЕИК 121227792, член на Съвета на директорите;
- „Дивелъпмънт асетс“ АД – ЕИК 204372726, член на Съвета на директорите.

Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи.

- получени суми и непарични възнаграждения – съгласно Устава на предприятието майка, членовете на Съвета на директорите 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.

Възнагражденията през 2018 г. по лица е както следва:

- Илиан Лангаров – начислени възнаграждения – 10 хил. лв., изплатени възнаграждения – 7 хил. лв., осигуровки – 2 хил. лв.
- Биляна Вълкова – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 5 хил. лв.
- Майя Пенева – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв., осигуровки – 2 хил. лв.

Групата няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

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

Групата няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

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

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

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на предприятието майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и др.

Промени в Устава на Алтерон АДСИЦ могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложи в Устава като включват, но не се изчерпват с:

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, внасяне на годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Групата, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

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 декларираят личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения с управителните органи или служители на Групата за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще. Групата прилага Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Групата пред обществото.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

Рискове

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

Валутен риск

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

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите на 12-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.04 % (2017 г.: +/- 0.03 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху финансовия резултат и собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

Кредитен риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 16 619 хил. лв.

Групата редовно 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. По отношение на вземанията си, Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Групата 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 Групата цена и от

дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми	2 015	1 850	12 516	4 000
Търговски задължения	12	-	-	-
Задължения към свързани лица	7	-	-	-
Общо	2 034	1 850	12 516	4 000

Преглед на дейността през 2018 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2018 г. е печалба в размер на 1 495 хил. лв. (2017 г.: 231 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2018 г. е 36 288 хил. лв. (2017 г.: 28 803 хил. лв.), от които текущи – 12 364 хил. лв. (2017 г.: 233 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 7 599 хил. лв. (2017 г.: 2 553 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на задълженията по получени аванси и на текущи главници по банкови заеми. Нетекущите пасиви на Групата към 31 декември 2018 г. възлизат на 16 506 хил. лв. спрямо 20 062 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2018 г. е на стойност 12 183 хил. лв. (2017 г.: 6 188 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба за периода, чийто основен източник е промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти, реализираната печалба от продажба на инвестиционни имоти и начислена неустойка по предварителен договор за покупка на инвестиционен имот, както и на формирането на други резерви.

Групата отчита положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 2 071 хил. лв., а текущите активи надвишават текущите пасиви с 4 765 хил. лв.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата ръководството счита, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Сключени съществени сделки

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития през 2018 г., представени по-горе.

Предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Алтерон АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството-майка 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.

Групата 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.

През 2019 г. Групата възнамерява да се възползва от продължаващото възстановяване на имотния пазар в България като придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Групата ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Групата не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

Разкриване на регулирана информация

През 2018 г. Групата разкрива регулирана информация пред Infostock, X3 и e-Register.

Допълнителна информация по Наредба № 2/17 септември 2003 г.

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

Консолидирания финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

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

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Групата, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

- **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. Информация за основните инвестиции на емитента. Информация**

относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставяне 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.

Като дружество със специална инвестиционна цел, основния продукт, който предлага, Алтерон АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от дружествата в групата недвижими имоти.

Групата притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се във Варна и София.

- Поземлен имот с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна;
- Поземлен имот в гр. София с площ 3 622 кв. м..
- Поземлени имоти находящи се в гр. Варна – 5 548 кв. м.;
- Инвестиционен имот в гр. Варна – 6 532 кв. м..

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2018 г. е 19 333 хил. лв. (2017 г.: 28 335 хил. лв.), която към 31 декември 2018 г. включва и 181 хил. лв. последващи разходи по придобити през предходни периоди активи (2017 г.: 198 хил. лв. последващи разходи по придобити през предходни периоди активи и 9 600 хил.лв. предоставен аванс). Това са и придобиванията на нетекущи активи през периода.

През 2018 г. 26 % от инвестиционните имоти (без аванси) са отдавани под наем, спрямо 27 % през 2017 г.

Основните източници на финансиране на дейността на Групата са банковите заеми и постъпленията от клиенти.

Приходите от наеми за 2018 г. в размер на 78 хил. лв. (2017 г.: 206 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. През 2018 г. 87 % от приходите от наеми са от един клиент, който не е свързано лице на Групата. Към 31 декември 2018 г. Групата отчита 3 хил. лв. вземания по наеми, които представляват всички дължими от наемателя суми към края на периода.

Приходите на Групата се генерират от притежаваните имоти на територията на Република България.

- **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна.**

През отчетния период Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в приложение 20 от финансовия отчет.

- **Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател и заемодател, 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 – 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-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – 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-месечен гратисен период. Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ 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 36-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ 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 24-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент –сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ 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 24-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение по кредита е инвестиционни имот, закупен със средства от кредита.

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 3-месечен SOFIBOR и надбавка 3.8 пункта, но не по-малко от 4 % до 30.06.2018 г. и сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 3.21 пункта, но не по-малко от 4 % от 01.07.2018 г.
- ▶ Лимит на кредита – 250 хил. лв.
- ▶ 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.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имоти на Дружеството-майка.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционен кредити Дружеството-майка застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100030175;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- ▶ 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;
- ▶ Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – застраховка на емисията

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение заеми е в размер на 19 172 хил. лв. (2017 г.: 18 735 хил. лв.).

През периода Групата не е встъпвала в договори за заем в качеството си на заемодател.

- **Информация относно сключените от Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД (мажоритарен акционер), в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях.**

Към 31.12.2018 г. мажоритарния акционер има следните договори за заем в качеството му на заемополучател:

- Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 10 000 000 евро, с фиксиран лихвен процент 5%, падеж 22.12.2024 г. и лихвени плащания на шестмесечие.
- Два заема от търговски дружества на обща стойност 781 хил. лв. с падеж декември 2019 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия;

- **Информация относно сключените от Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД (мажоритарен акционер), в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на условията по тях.**

Към 31.12.2018 г. мажоритарния акционер има следните договори за заем в качеството му на заемодател:

- Вземанията по предоставени заеми към търговски предприятия в размер на 11 031 хил. лв. Включват общо 12 заема, предоставени от Дружеството и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 5% - 10%. Всички заеми се краткосрочни и са с падеж в рамките на една година след сключването им.
- Вземания по предоставени заеми от собствениците в размер на 1 050 хил. лв. по 2 заема, възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2019 г. Заемът е отпуснат при фиксиран лихвен процент при пазарни условия;
- Вземания по предоставени заеми от дъщерни предприятия: нетекущо вземане по Договор за подчинен срочен дълг за срок от десет години в размер на 4 500 хил.лв.; текущите вземанията от дъщерни предприятия в размер на 3 645 хил.лв. включват общо 10 заема с падеж в рамките на една година след сключването им. Заемите се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност. Всички заеми са отпуснати при пазарни лихвени нива.

- **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Групата не е публикувала прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

- **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. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Групата не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

*Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата:
Касае способността му да:*

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на групата;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

Се основава на следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на групата при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Групата.

Към 31 декември 2018 г. Групата отчита задължения по кредити в размер на 20 369 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани с постъпления от продажби на новоизградени обекти. От учредяването на Алтерон АДСИЦ до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Групата, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Групата или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява 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, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

- Други

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период Дружеството-майка не е емитирало нова емисия ценни книжа. Средствата от емитираната през 2017 г. облигационна емисия са използвани основно за заплащането на аванс за придобиване на инвестиционни имоти.

През периода Групата няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

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

През отчетната 2018 г. в Групата не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

- 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 предприятието майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Алтерон АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на групата; 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.

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

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Консолидирана декларация за корпоративно управление

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

Групата спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Управлението се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да нахърнят авторитета на Групата като цяло.

Всички служители на Групата са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

2. Обяснение от страна на Групата кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това

Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Групата и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Групата преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Групата са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Групата своевременно. Ръководството на Групата преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Вътрешен одит

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от вътрешните и външните одитни проверки.

Вътрешните одити се осъществяват под контрола на Председателя на Одитния комитет. Докладите се разглеждат от одитния комитет, за да се гарантира, че действията, за справяне с идентифицираните проблеми, са изпълнени. Председателят на Одитния комитет докладва ежегодно на Одитния комитет относно ефективността на оперативните и финансови контроли в Групата.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Процесът за оценка на вътрешна контрол се наблюдава от ръководния екип, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите, като резултатите са прегледани и тествани от екипа за вътрешен одит на базата на извадков принцип. Извършват се прегледи след приключване на съществени проекти и инвестиции, като резултатите се докладват на Съвета на директорите.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността, бизнес модела и стратегията на Групата.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2018 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на предприятието майка, които достигат, надхвърлят или падат под една от границите от 10%, 20%, 1/3, 50% и 2/3 от правата на глас на предприятието майка за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември акционерите на Алтерон АДСИЦ, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2018 г.			31 декември 2017 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	339 990	56.20	Пряко	339 990	56.20	Пряко
ДФ Профит	73 722	12.19	Пряко	73 722	12.19	Пряко
Васил Георгиев Воденичаров	57 207	9.46	Пряко	57 207	9.46	Пряко
	470 919	77.85		470 919	77.85	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Групата няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Групата и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава са определени в приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на предприятието майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството-майка и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Алтерон АДСИЦ:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Групата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Групата и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Групата и техните комитети

Съвет на директорите

Алтерон АДСИЦ има едностепенна система за управление. Управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството-майка.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на предприятието майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Групата.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството-майка е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Групата и нейното корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Групата, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Групата и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Групата, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Групата.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния консолидиран доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за отчетната 2018 г.

През 2018 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Групата и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Групата за 2018 г. Същите са получили коледни премии в общ размер под 1 хил. лв. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Групата.

През 2018 г. Общото събрание на акционерите не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Групата да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Групата. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Групата и тях или свързани с тях лица.

През 2018 г. не са сключвани сделки с членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на предприятието майка, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;

- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си;
- и други.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на „Алтерон“ АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание и чрез представители.

Ръководството на Групата съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Групата гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Групата попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

Дата: 15 април 2019 г.

Изпълнителен директор:



Милутин Ланчев

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
АЛТЕРОН АДСИЦ
ул. Д-р Железкова № 3, гр. Варна

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на дружество Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2018 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти	
Пояснение 6 от финансовия отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 19 333 хил. лв. към 31 декември 2018 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. е в размер на 1 319 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че секюритизация на недвижими имоти са основна дейност на Дружеството и представляват над 53% от стойността на активите на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството; - проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител; - анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители; - оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително оповестяването на основните предположения.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени

до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне;
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и извършването на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществени констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността;

- (г) в консолидираната декларация за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в консолидираната декларация за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 19 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидираният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Алтерон АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2018 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 4 януари 2019 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2018 г. на Групата представлява първа поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Алтерон АДСИЦ, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Алтерон АДСИЦ и контролираните от него предприятия.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

30 април 2019 г.
гр. София, България

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2018 ‘000 лв.	31 декември 2017 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	19 333	28 335
Търговски и други финансови вземания	8	4 327	-
Предплащания и други активи	9	206	235
Отсрочени данъчни активи	7	58	-
		23 924	28 570
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	12 263	1
Предплащания и други активи	9	72	45
Пари и парични еквиваленти	10	29	33
		12 364	79
Активи, класифицирани като държани за продажба		-	154
Общо активи		36 288	28 803
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	605	605
Други резерви	11.2	4 500	-
Неразпределена печалба		7 078	5 583
		12 183	6 188
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	16 506	20 062
		16 506	20 062
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	3 863	1 331
Търговски и други задължения	14	3 729	1 205
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	7	17
		7 599	2 553
Общо пасиви		24 105	22 615
Общо собствен капитал и пасиви		36 288	28 803

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Пангаров/

Дата: 15 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2019 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	1 319	747
Приходи от наеми	6	78	206
Други приходи	15	1 943	-
Разходи за външни услуги	16	(88)	(54)
Разходи за персонала	12	(28)	(28)
Други разходи	17	(695)	(103)
Печалба от оперативна дейност		2 529	768
Финансови разходи	18	(1 092)	(537)
Печалба преди данъци		1 437	231
Приходи от данъци върху дохода	7	58	-
Печалба за годината		1 495	231
Общо всеобхватен доход за годината		1 495	231
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	19.1	2.47	0.38

Съставил: 
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор: 
/Илиан Пангаров/

Дата: 15 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2019 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	605	-	5 583	6 188
Допълнителни вноски	-	4 500	-	4 500
Сделки със собствениците	-	4 500	-	4 500
Печалба за годината	-	-	1 495	1 495
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1 495	1 495
Салдо към 31 декември 2018 г.	605	4 500	7 078	12 183

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2017 г.	605	-	5 352	5 957
Печалба за годината	-	-	231	231
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	231	231
Салдо към 31 декември 2017 г.	605	-	5 583	6 188

Съставил: 
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор: 
/Илиан Лангаров/

Дата: 15 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2019 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 680	396
Плащания към доставчици	(236)	(77)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(26)	(27)
Плащания за данъци различни от данък върху дохода	(319)	(186)
Придобиване на инвестиционни имоти		(98)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	(9 600)
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	831
Постъпления във връзка с активи, класифицирани като държани за продажба	-	42
Други плащания за оперативна дейност	(28)	(7)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 071	(8 726)
Финансова дейност		
Получени заеми	13 12	10 090
Плащания по получени заеми	13 (1 321)	(594)
Плащания на лихви	13 (766)	(520)
Други плащания за финансова дейност	(5)	(279)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 080)	8 697
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(9)	(29)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	33	62
Пари и парични еквиваленти в придобити на дъщерни предприятия	5	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10 29	33

Съставил: _____
/Гергана Станчева/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 15 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 април 2019 г.:

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Марий Апостолов
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие, Алтерон Пропърти ЕООД („Групата“) се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

Предприятието майка 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 Грийнхаусес ООД.

Седалището и адресът на управление на предприятието 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 предприятието майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

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

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

Към 31 декември 2018 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2018 г. собствеността върху Групата е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 56.20 % от капитала на Алтерон АДСИЦ. Краен собственик на Групата е Александър Александров.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на

финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Групата е използвала преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

МСФО 9 съдържа и нови изисквания относно счетоводното отчитане на хеджирането. Новите изисквания имат за цел да доближат отчитането на хеджирането по-близко до дейностите на Групата по управление на риска, като се увеличи допустимият обхват както на хеджираните позиции, така и на хеджиращите инструменти и се представи по-принципен подход за оценяване на ефективността на хеджирането. Групата прилага новите изисквания за отчитане на хеджирането за бъдещи периоди и всички хеджиращи взаимоотношения могат да бъдат разглеждани като продължаващи хеджиращи взаимоотношения.

Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях договорни парични потоци. Финансовите активи на Групата включват вземания и пари и парични еквиваленти. Финансовите активи на Групата продължават да се отчитат по амортизирана стойност. Към 01.01.2018 г. техният размер не е съществен. Следователно, ръководството е направило преценка, че първоначалното прилагане на МСФО 9 няма съществен ефект върху финансовото състояние на Групата.

МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2018 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.3. Представяне на консолидирания финансов отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) рекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобивания, поетите от придобивания задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от 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.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата 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.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 6. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите му също са източник

България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.8. Приходи

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, печалби от продажба на финансови и нефинансови активи и приходи от наеми. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.11. Отчитане на лизинговите договори

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.12. Инвестиционни имоти

Модел на справедливата стойност

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.8 и пояснение 4.9.

4.13. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

4.13.1. Признание и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират като дългови инструменти по амортизирана стойност;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.13.3. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

4.13.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

4.13.5. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

- Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.14. Финансови инструменти съгласно МСС 39, до 31.12.2017 г.

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката /датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.14.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират като кредити и вземания.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

4.14.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите и облигационни заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.15. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за предприятието майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.17. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

4.18. Собствен капитал

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Другите резерви представляват увеличение на капиталовата база на Групата под формата на допълнителни вноски.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или ред „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички транзакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

4.19. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Групата няма задължения по неизползвани отпуски.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Групата, то не е начислявало правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ и/или „Краткосрочни задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.20.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, на база на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Групата. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Групата.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.21.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

4.21.2. Обезценка на вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.21.3. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.1.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерното предприятие, включено в консолидацията, е следното:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2018 участие	2017 участие
Алтерон Пропърти ЕООД	гр. Варна, България	Недвижими имоти	100%	-

Групата не включва дъщерни предприятия със съществено неконтролиращо участие (НКУ).

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи активи	29 930	28 570
Текущи активи	22 532	79
Активи, класифицирани като държани за продажба	-	154
Общо активи	52 462	28 803
Собствен капитал	12 382	6 188
Нетекущи пасиви	21 906	20 062
Текущи пасиви	18 174	2 553
Общо пасиви	40 080	22 615
Общо собствен капитал и пасиви	52 462	28 803
 Приходи	 4 240	 953
 Печалба за годината	 1 689	 231
 Общо всеобхватен доход за годината	 1 689	 231
 Нетни парични потоци от оперативна дейност	 2 071	 (8 726)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 080)	8 697
Нетен паричен поток	(9)	(29)

5.2. Придобиване на дружество Алтерон Пропърти ЕООД през 2018 г.

На 31.12.2018 г. Групата придоби контрол над дружество Спърс ЕООД със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Генерал Скобелев“ №87 чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. С решение на общото събрание на Спърс ЕООД от 31.12.2018 г. е взето и решението за промяна на наименованието на Дружеството на Алтерон Пропърти ЕООД, както и за промяна на адреса на управление на гр. Варна, ул. „д-р Железкова“ №3. На същото събрание е избран Илиан Лангаров за управител на дружеството.

Придобиването на контрол над Алтерон Пропърти ЕООД (преди Спърс ЕООД) е осъществено с цел оптимизиране на дейността във връзка със секюритизацията на недвижими имоти.

От датата на придобиването Алтерон Пропърти ЕООД не реализирало приходи, а загубата е в размер на 614 хил. лв., която е включена в консолидирания финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2018 г., приходите и финансовия резултат на Групата за периода щяха да бъдат без промяна.

Покупната цена на придобиване е в размер на 5 000 лв. и не включва други условни компоненти:

Не са възникнали съществени разходи, свързани с придобиването

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на Алтерон Пропърти ЕООД е извършено през 2018 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Пари и парични еквиваленти	5
Общо текущи активи	5
Нетни разграничими активи	5

Предвид, че сделката е сключена в края на 2018 г., покупната цена е платена на продавача в следващия отчетен период.

Не е възникнала репутация или печалбата в резултат на бизнес комбинацията.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – във Варна и София, и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.1.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	17 890
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	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
Отписани по договор за цесия	(9 600)
Продадени	(804)
Новопридобити чрез последващи разходи	83
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 319
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	19 333

Инвестиционни имоти на стойност 19 172 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2017 г.: 18 735 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2018 г. в размер на 78 хил. лв. (2017 г.: 206 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 76 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2017 г. 93 хил. лв.), от които 47 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2018 г. (2017 г.: 64 хил. лв.).

6.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	19 333	18 735
- аванси за инвестиционни имоти	-	9 600
Общо	19 333	28 335

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи. Предшната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2017 г.

Към 31 декември 2017 г. Групата отчита предоставен през периода аванс за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 9 600 хил. лв., който не е обект на експертна оценка.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи.

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- метод на остатъчната стойност, който се основава на баланса между разходите за реализация на инвестиционния проект и приходите от продажбите на изградените обекти. Използването на метода е свързано с хипотезата, че след построяване на предвидените в проекта площи, същите ще бъдат предложени за продажба по действащи пазарни цени.
- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив.
- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2018 г. са наем в размер на 14.50 лв./кв. м. и дисконтов процент между 4 % и 9 %.

При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

7. Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2018	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други финансови вземания	-	(58)	(58)
	-	(58)	(58)
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни активи	-		(58)

8. Търговски и други финансови вземания

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи		
Цедирани вземания, брутна сума преди обезценка	4 500	-
Очаквани кредитни загуби на финансови вземания	(173)	-
Общо нетекущи финансови вземания	4 327	-
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	2 115	1
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(20)	-
Търговски вземания	2 095	1
Цедирани вземания, брутна сума преди обезценка	10 575	-
Очаквани кредитни загуби на финансови вземания	(407)	-
Други финансови вземания	10 168	-
Общо текущи търговски и други финансови вземания	12 263	1

Нетната балансова стойност на търговските и други финансови вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За всички търговски вземания е приложен индивидуален подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода и съответната обезценка в размер на 600 хил. лв. е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 23.2

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са представени, както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Клиент 1	2 112	-
Клиент 2	3	1
	2 115	1

9. Предплащания и други активи

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи:		
Предплатени разходи във връзка с облигационна емисия	206	235
Други активи, нефинансови	206	235
Текущи:		
Предплатени разходи	49	45
Предоставени аванси на доставчици	23	-
Други активи, нефинансови	72	45

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	19	33
- евро	10	-
Пари и парични еквиваленти	29	33

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана в предприятието майка към 31 декември 2018 г., възлиза на 5 хил. лв. (2017 г.: 5 хил. лв.). Тя представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Алтерон АДСИЦ се състои от 605 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 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 Алтерон АДСИЦ.

	2018	2017
Брой издадени и напълно платени акции:	605 000	605 000
В началото на годината	605 000	605 000
Общо брой акции към 31 декември	605 000	605 000

11.2. Други резерви

През 2018 г. основният акционер, Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, е направил увеличение на капиталовата база на Алтерон АДСИЦ под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Алтерон АДСИЦ и Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за заплати	(23)	(23)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
	(28)	(28)

13. Заеми

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	6 516	10 075
Облигационен заем	10 000	10 000
Сkonto	(10)	(13)
Общо балансова стойност	16 506	20 062
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	3 558	1 311
Лихви	307	21
Сkonto	(2)	(1)
Общо балансова стойност	3 863	1 331

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – 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-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 429 хил. лв. (2017 г.: 429 хил. лв.), а нетекущата – 1 000 хил. лв. (2017 г.: 1 429 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 4 хил. лв. (2017 г.: 5 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – 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-месечен гратисен период. Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2018 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 694 хил. лв. (2017 г.: 463 хил. лв.), а нетекущата – 1 972 хил. лв. (2017 г.: 2 666 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 7 хил. лв. (2017 г.: 8 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ 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 36-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2018 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 782 хил. лв., а нетекущата – 1 564 хил. лв. (2017 г.: 2 346 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 1 хил. лв. (2017 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ 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 24-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2018 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 824 хил. лв. (2017 г.: 81 хил. лв.), а нетекущата – 1 166 хил. лв. (2017 г.: 1 990 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 1 хил. лв. (2017 г.: 1 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент –сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4 %.
- ▶ 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 24-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение по кредита е инвестиционни имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2018 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 580 хил. лв. (2017 г.: 338 хил. лв.), а нетекущата – 814 хил. лв. (2017 г.: 1 394 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 1 хил. лв. (2017 г.: 1 хил. лв.).

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 3-месечен SOFIBOR и надбавка 3.8 пункта, но не по-малко от 4 % до 30.06.2018 г. и сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 3.21 пункта, но не по-малко от 4 % от 01.07.2018 г.
- ▶ Лимит на кредита – 250 хил. лв.
- ▶ 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.
- ▶ Обезпечение - инвестиционни имоти на предприятието майка.

Към 31 декември 2018 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 249 хил. лв., а към 31 декември 2017 г. – нетекущи в размер на 250 хил. лв..

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- ▶ Пореден номер на емисията – първа;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100030175;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- ▶ 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;
- ▶ Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- ▶ Обезпечение – застраховка на емисията

Задължението по главница по облигационния заем към 31 декември 2018 г. е нетекущо в размер на 10 000 хил. лв., а по лихви - 293 хил. лв. (2017 г.: 5 хил. лв.).

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми '000 лв.	Дългосрочни заеми '000 лв.	Лихви по заеми '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2017	430	11 447	31	11 908
Парични потоци:				
Плащания	(430)	(164)	(520)	(1 114)
Постъпления	-	10 090	-	10 090
Непарични промени:				
Начислени лихви	-	-	509	509
Прекласифициране	1 311	(1 311)	-	-
1 януари 2018	1 311	20 062	20	21 393
Парични потоци:				
Плащания	(1 321)	-	(766)	(2 087)
Постъпления	12	-	-	12
Непарични промени:				
Начислени лихви	-	-	1 051	1 051
Прекласифициране	3 556	(3 556)	-	-
31 декември 2018	3 558	16 506	305	20 369

14. Търговски и други задължения

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	12	13
Финансови пасиви	12	13
Получени аванси	3 112	1 052
Данъчни задължения	600	140
Други задължения	5	-
Нефинансови пасиви	3 717	1 192
Текущи търговски и други задължения	3 729	1 205

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

15. Други приходи

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Приходи от неустойки по договор	975	-
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	968	-
	1 943	-

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за застраховки	(35)	-
Такси обслужващо дружество	(31)	(35)
Регулаторни и други такси	(5)	(3)
Други	(17)	(16)
Разходи за външни услуги	(88)	(54)

Възнагражденията за за независим финансов одит на компанията-майка и нейните дъщерни предприятия за 2018 г. възлизат на 7 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

17. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Разходи за очаквани кредитни загуби	(600)	-
Разходи за местни данъци и такси	(76)	(93)
Разходи за лихви и неустойки	(18)	(7)
Отписани активи	-	(3)
Други	(1)	-
Други разходи	(695)	(103)

18. Финансови разходи

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

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 051)	(509)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 051)	(509)
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(37)	(25)
Банкови такси и комисионни	(4)	(3)
Финансови разходи	(1 092)	(537)

19. Доход на акция и дивиденди

19.1. Доход на акция

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

	2018	2017
Печалба за периода (в лв.)	1 495 000	231 000
Среднопретеглен брой акции	605 000	605 000
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	2.47	0.38

19.2. Дивиденди

През 2018 г. 2017 г. за предприятието майка не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди (съответно 2016 г. и 2017 г.) съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон, са регистрирани загуби.

Преобразуването на резултатите, подлежащи за разпределение, може да бъде представено както следва:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	231	1 951
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(747)	(2 467)
Резултат за разпределяне	(516)	(516)

Предприятието майка преобразува финансовия резултат съгласно изискванията на чл. 10 от ЗДСИЦ и разпределя дивидент след решение на Общото събрание на акционерите.

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват мажоритарния акционер, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

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

20.1. Сделки със собственици

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Покупка на вземания (цесии)	4 500	-

20.2. Сделки със свързани лица под общ контрол

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Покупки на услуги	(5)	(10)

20.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(22)	(22)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
Общо възнаграждения	(26)	(26)

21. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	7
- други свързани лица под общ контрол	-	10
Общо текущи задължения към свързани лица	7	17
Общо задължения към свързани лица	7	17

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 7 хил. лв. към 31 декември 2018 г. (2017 г.: 7 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на предприятието майка към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

22. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	8	16 590	-
Пари и парични еквиваленти	10	29	33
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	8	-	1
		16 619	34
Финансови пасиви	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	13	20 369	21 393
Търговски задължения	14	12	13
Задължения към свързани лица	21	7	17
		20 388	21 423

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.13. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 23.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 22. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

23.1. Анализ на пазарния риск

23.1.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Групата е минимизиран в максимална степен.

23.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флуктуациите на 12-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.04 % (2017 г.: +/- 0.03 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

23.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	16 590	-
Пари и парични еквиваленти	29	33
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	-	1
Балансова стойност	16 619	34

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на предприятието майка счита, че всички гореспоменати финансови активи са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
До 3 месеца	3	1
Общо	3	1

Търговските вземания се състоят основно от един клиент. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените финансови активи. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1
Финансови активи по амортизирана стойност	17 190
Търговски и други финансови вземания	(600)
Очаквани кредитни загуби	<u>16 590</u>

23.3. Анализ на ликвидния риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми	2 015	1 850	12 516	4 000
Търговски задължения	12	-	-	-
Задължения към свързани лица	7	-	-	-
Общо	2 034	1 850	12 516	4 000

31 декември 2017 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми	399	933	15 075	5 000
Търговски задължения	13	-	-	-
Задължения към свързани лица	17	-	-	-
Общо	429	933	15 075	5 000

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

24. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Собствен капитал	12 125	6 188
Общо задължения	24 105	22 615
- Пари и парични еквиваленти	(29)	(33)
Нетен дълг	24 076	22 582
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:1.99	1:3.65

Промяната на съотношението през 2018 г. се дължи главно от промяната в капиталовата структура.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Предприятието майка може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

25. Събития след края на отчетния период

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

26. Одобрение на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 15 април 2019 г.