

Междинен консолидиран доклад за дейността за третото тримесечие на 2019 г.

Консолидираният доклад за дейността на АЛТЕРОН АДСИЦ за третото тримесечие на 2019 г. представя коментар и анализ на междинния консолидиран финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния консолидиран финансов отчет.

Правен статут и обща информация

АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски окръжен съд с решение от 29 октомври 2007 г. по ф.д. № 9409/2007 г., ЕИК 148146418.

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

АЛТЕРОН АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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

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

Капитал

Към 30 септември 2019 г. капиталът на Дружеството-майка е 605 000 лв., разпределен в 605 000 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството - майка не притежава собствени акции.

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

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

Състав на органите на управление

АЛТЕРОН АДСИЦ

Междинен консолидиран доклад за дейността
30 септември 2019 г.

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

- Илиан Христов Лангаров
- Биляна Илиева Вълкова
- Майя Ангелова Пенева – до 08.11.2019 г.
- Жулиета Стойкова Димитрова – от 08.11.2019 г.

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

На основание решение на ИОСА на Алтерон АДСИЦ проведено на 01 ноември 2019 г. е взето решение за промени в състава на СД както следва:

- Освободен като член на СД е г-н Майя Ангелова Пенева ,
- Вписан като член на СД е Жулиета Стойкова Димитрова.

Промените в резултат на взетото решение са вписани в Търговския регистър на 08 ноември 2019 г .

Свързани лица

Свързани лица на Алтерон АДСИЦ са:

1. Индъстри дивелопмънт холдинг АД – притежава 56.20 % от капитала.
2. Алтерон пропърти ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
3. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на Директорите.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността към края на третото тримесечие на 2019 г. е 149 хил. лв. печалба (30.09.2018 г.: печалба в размер на 1 380 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 30 септември 2019 г. е 41 300 хил. лв., докато към 31 декември 2018 г. същите са 36 288 хил. лв. Паричните средства към 30 септември 2019 г. са 111 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 29 хил. лв.).

Пасивите към 30 септември 2019 г. са в размер на 28 968 хил. лв., докато към 31 декември 2018 г. същите са 24 105 хил. лв.

Собственият капитал на Групата към 30 септември 2019 г. е на стойност 12 332 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 12 183 хил. лв.).

Важни събития за третото тримесечие на 2019 г.**Сключени договори и поети ангажименти**

През отчетния период са получени аванси във връзка със сключен предварителен договор за продажба на инвестиционен имот и са получени плащания във връзка с продажба на инвестиционен имот. През отчетния период е сключен договор за инвестиционен кредит с ЦКБ АД за закупуване на недвижими имоти в с.Марково, общ.Пловдив и кв.Горна баня, Столична община.

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 нея 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. Дружеството - майка е страна по договори за банкови кредити с лихвен процент, формиран от валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка.

Дружеството – майка е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

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.

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.

Предвиждано развитие на Групата

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

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Придобити собствени акции

Групата няма придобити през периода собствени акции.

Директор за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите е Надежда Вичева Великова с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, ул. „Д-р Железкова“ № 3, телефон: 0885 61 33 10; e-mail: alteron@alteronreit.com

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на

Междинен консолидиран доклад за дейността
30 септември 2019 г.

акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството-майка при спазване на предвидените в закона срокове.

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

Разкриване на регулирана информация

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

Информация за сключените съществени сделки, включително и между свързани лица

По-съществените сделки и събития от дейността на Групата са представени в рамките на прегледа на дейността към 30 септември 2019 г.

Управителни органи

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

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 на АЛТЕРОН АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за неговото бъдеще.

Към 30 септември 2019 г. на управителните органи на Групата не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на третото тримесечие на 2019 г., в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Към 30 септември 2019 г. Групата не е завеждала, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу нея няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения ѝ капитал.

28 ноември 2019 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

