

Междинен доклад за дейността за първото тримесечие на 2021 г.

Докладът за дейността на АЛТЕРОН АДСИЦ за първото тримесечие на 2021 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 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 финансов отчет.

Правен статут и обща информация за Дружеството

АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел – инвестиции в 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.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гринхаусес ООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

Капитал

Към 31 март 2021 г. капиталът на Дружеството е 1 504 998 лв., разпределен в 1 504 998 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

Актуалната структура на акционерите към 31 март 2021 г. е:

Акционери:	Участие в капитала:
Индъстри дивелпмънт холдинг АД	51.00 %
Фин инвест кърпъни ООД	15.19 %
Други	33.81 %
Общо:	100.00 %

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

Състав на органите на управление

АЛТЕРОН АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове: Илиан Христов Лангаров, Биляна Илиева Вълкова и Жулиета Стойкова Димитрова.

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

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на АЛТЕРОН АДСИЦ към края на първото тримесечие на 2021 г. е 81 хил. лв. загуба (31 март 2020 г.: загуба в размер на 29 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 март 2021 г. е 56 494 хил. лв. (към 31 декември 2020 г. същите са 56 408 хил. лв.). Паричните средства към 31 март 2021 г. са 28 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 35 хил. лв.).

Пасивите към 31 март 2021 г. са в размер на 24 155 хил. лв., докато към 31 декември 2020 г. същите са 23 988 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 31 март 2021 г. е на стойност 32 339 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 32 420 хил. лв.).

Важни събития за първото тримесечие на 2021 г., сключени договори и поети ангажименти

- На 14 януари 2021 г. във връзка с Covid-19, е подписан анекс по договор за банков инвестиционен кредит, с който се изменят условията за плащане на главници и лихви през периода от 15 януари 2021 г. до 15 март 2021 г. Крайният срок за погасяване на кредита е променен от 15 април 2022 г. на 15 януари 2023 г.
- На 28 януари 2021 г. е прекратен предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено специализирано дружество. На същата дата Дружеството е прекласифицирало сума в размер на 2 800 хил. лв. от ред „Предплащания и други активи“ на ред „Търговски и други финансови вземания“.
- На 30 януари 2021 г. е анексиран договор, свързан с придобиване на новоучредено търговско дружество, притежаващо имот в гр. Ботевград, кв. Промислена зона, за което е начислена сума в обезщетителен хатактер в размер на 5% върху договорената покупна цена.
- На 20 февруари 2021 г. е прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционен имот, находящ се в гр. Пазарджик, начислена е сума в обезщетителен характер в размер на 5% върху договорената покупна цена.

Рискове

Пандемия Covid-19

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна.

Ръководството на Дружеството не счита за съществено до този момент влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността си, също така не са му известни промени в стойностите на инвестиционните имоти, включително и свързани с влиянието на пандемията Covid-19 и очакванията за възможен негативен ефект върху справедливата стойност на имотите.

Валутен риск

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

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по договори за банкови кредити с лихвен процент, формиран от валидния референтен лихвен процент на банката плюс надбавка.

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

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Ликвиден риск

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

Предвиждано развитие на Дружеството

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

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Придобити собствени акции

Дружеството няма придобити през периода собствени акции.

Директор за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите е Дамян Митев Колев 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 акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Считано от 16 март 2021 г. съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. До тази дата дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ (отм.) и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Разкриване на регулирана информация

Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register, като същата се публикува и на сайта на дружеството: <https://alteronreit.com/>

Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

Управителни органи

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

Дейността на Съвета на директорите, както и на персонала на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на АЛТЕРОН АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

Към 31 март 2021 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на първото тримесечие на 2021 г., в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Към 31 март 2021 г. Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

26.04.2021 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Илиан Јангаров/

