

Годишен индивидуален доклад за дейността

Индивидуалният доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за 2020 г. (Дружеството) представя коментар и анализ на индивидуалния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. 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 Дружеството 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 във индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2020 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

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.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ООД.

На 16 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), с който се отменя действащият до тази дата Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) (отм.). При изготвянето на настоящия доклад за дейността и индивидуалния финансов отчет за 2020 г. Дружеството се е съобразило с § 11 от предходните и заключителните разпоредби на ЗДСИЦДС по отношение на преобразуването на финансовия резултат за отчетната 2020 г. и изготвянето на финансово-отчетна информация, включително и тази, отнасяща се за 2020 г.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Инвестиционните цели, които Дружеството 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 трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- инвестиране в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и

- свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залежали в закона и устава на Дружеството;
- 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.

В съответствие с изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦ (отм.) Дружеството 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 на сто от активите на Дружеството.

В съответствие с изискванията на чл. 21 от ЗДСИЦ (отм.) на Дружеството е позволено да инвестира и:

- до 10 на сто от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества;
- до 30 на сто от активите на Дружеството в специализирани дружества;
- до 10 на сто от активите на Дружеството в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Считано от 16 март 2021 г. обхватът на допустимите инвестиции се определя в съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС.

Капитал

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството е 1 504 998 лв. (2019 г.: 605 000 лв.), разпределен в 1 504 998 броя (2019 г.: 605 000 броя) обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция.

През 2019 г. Дружеството е изготвило Проспект с процедура за увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 900 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 20 лева на акция.

На 23 март 2020 г. Алтерон АДСИЦ успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 899 998 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 20 лева на акция. Постъпленията от реализираната емисия са в размер на 18 000 хил. лв. Всички разходи по публичното предлагане са в размер на 18 хил. лв. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 27 март 2020 г.

Дружеството не притежава собствени акции.

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

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2020 г. не притежава такива.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството 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 Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството 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 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.

Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦ (отм.) (респективно ЗДСИЦДС) и Устава на Алтерон АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

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

То 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 Съвет на директорите;
- Жулиета Стойкова Димитрова – член на Съвета на директорите;

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

През периода не е имало промени в представителството на Дружеството.

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите. Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството 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;
- „Дивелъпмънт асетс“ ЕАД – ЕИК 204372726, член на Съвета на директорите;
- „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД – ЕИК 200536466, 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 %;
- „Атлас Адвайзъри“ ЕООД – ЕИК 205768689 – едноличен собственик и управител;
- „Таксланг“ ООД – ЕИК 202332626 - съдружник с 98 % и управител;
- „Агро Търговия“ ООД – ЕИК 160134364 – съвместен управител;
- „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД – ЕИК 200536466, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Сдружение „Агенция за социално включване“ – ЕИК 175823244, член на УС;
- Сдружение „Гражданско общество“ – ЕИК 176170248 член на УС.

Жулиета Стойкова Димитрова – не участва в други дружества

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 Дружеството, членовете на Съвета на директорите на Дружеството 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 2020 г. на членовете на Съвета на директорите са както следва:

- Илиан Христов Лангаров – начислени възнаграждения – 17 хил. лв., изплатени възнаграждения – 13 хил. лв.
- Биляна Илиева Вълкова – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 5 хил. лв.
- Жулиета Стойкова Димитрова - начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв.

Дружеството 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;

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

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

Дружеството 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 Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Дружеството, 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 и други.

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

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

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)), внасяне на годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Дружеството, 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 декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители 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 Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите на Дружеството 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 Дружеството и за неговото бъдеще. Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството са търговски и други финансови вземания, заеми и търговски 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 Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството 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 +/- 0.38 % (2019 г.: +/- 0.28 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху индивидуалния финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Дружеството.

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, които са 64 хил. лв.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други финансови вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск по отношение на търговските и други вземания към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии от една географска област. 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.

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

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

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	1 964	2 960	15 475	3 354
Търговски задължения	69	-	-	-
Общо	2 033	2 960	15 475	3 354

Преглед на дейността през 2020 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Алтерон АДСИЦ за 2020 г. е печалба в размер на 533 хил. лв. (2019 г.: 748 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2020 г. е 56 408 хил. лв. (2019 г.: 46 186 хил. лв.), от които текущи – 13 819 хил. лв. (2019 г.: 7 082 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 5 312 хил. лв. (2019 г.: 11 237 хил. лв.). Намалението на пасивите е в резултат на възстановени аванси по прекратени предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти и предоговаряне на условията за плащане на главници и лихви по договорите за банкови инвестиционни кредити като облекчителна мярка в резултат на пандемията Covid-19 през годината. Нетекущите пасиви на Дружеството към 31 декември 2020 г. са 18 676 хил. лв. спрямо 21 128 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2020 г. е на стойност 32 420 хил. лв. (2019 г.: 13 821 хил. лв.). Увеличението се дължи на успешно приключила процедура по увеличение на капитала в началото на 2020 година.

Важните събития през 2020 г. са:

- На 16 януари 2020 г. е взето решение за увеличение на капитала на дъщерно предприятие Алтерон Пропърти ЕООД. На 5 март 2020 г. е променен Учредителният акт на дъщерното предприятие Алтерон Пропърти ЕООД като основният капитал е увеличен от 5 хил. лв., разпределен в 500 дяла с номинална стойност 10 лв., на 5 544 хил. лв., разпределен в 554 436 дяла с номинална стойност 10 лв. Увеличението на капитала в размер на 5 539 хил. лв. е извършено чрез апорт на вземане в размер на 5 400 хил. лв., представляващо възнаграждение по договор за цесия от 31 декември 2018 г. и начислена лихва в размер на 139 хил. лв. за периода 1 януари 2019 – 2 март 2020 г. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 16 март 2020 г.
- На 31 януари 2020 г. е сключен анекс за удължаване на срока до 31 юли 2020 г. по предварителен договор за придобиване на 100 % от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.
- На 23 март 2020 г. Алтерон АДСИЦ успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 899 998 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 20 лева на акция. В резултат на това капиталът на Дружеството е 1 504 998 лв. (2019 г.: 605 000 лв.), разпределен в 1 504 998 броя обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 1 лв. за една акция (2019 г.: 605 000 броя).
- На 10 август 2020 г. приключи процедурата по преобразуване чрез вливане на дъщерни дружества "Инфодом" ЕАД, "АВМ-2007" ЕООД, "ГЕЕ" ЕООД в дъщерно дружество "ТИ ЕЙ ПРОПЪРТИС" ЕАД, където преобразуващите се дружества се прекратяват, без да се извършва ликвидация, а имуществото, правата, задълженията и дейността им преминават изцяло към приемащото дружество.

- На 10 октомври 2020 г Дружеството е прекратило предварителен договор от 3 май 2019 г. за продажба на инвестиционен имот с мажоритарния акционер като получения към датата на прекратяването аванс е възстановен изцяло.
- На 2 декември 2020 г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на инвестиционни имоти (находящи се в гр. София), с предназначение магазини. Срокът за нотариално финализиране на сделката по предварителен договор е заложен до 30 септември 2021 г.
- През месец декември 2020 г. Дружеството е погасило изцяло падежиращ банков кредит, отделно погасило частично, но предсрочно друг банков кредит, а всички останали банкови кредити са обслужвани своевременно и регулярно.

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от 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 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.

2020 година беше различна. Тя донесе промени в много аспекти на личния и обществен живот и разтърси икономиките. Едва ли глобално затваряне от ранга на пандемията от коронавирус може да се отрази благоприятно на която и да е икономика в нейната цялост. Всичко това рефлектира мигновено върху българската и световната икономика с различна сила в отделните отрасли. Както при всяка една криза, напълно нормално е по-цикличните сектори да усетят напрежение доста по-бързо и доста по-силно спрямо по-нецикличните.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обяха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

През март 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка (БНБ) одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие, който осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. Хората и бизнеса могат да разсрочат задълженията си към търговските банки за срок до 6 месеца, който да изтича до 31 декември 2020 г. Разсрочваните задължения трябва да са били редовно обслужвани или с просрочие не повече от 90 дни към 1 март 2020 г.

Алтерон АДСИЦ се възползва от възможността за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките си инвестиционни банкови кредити за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.).

През месец септември 2020 г. банките – кредитори започнаха да възобновяват регулярното събиране на лихви, съотнесими и дължими според падежните им дати.

През месец декември 2020 г. БНБ одобри аналогична мярка за срок до 9 месеца, а за ползвалите предходната мярка съответно допълнителни 3 месеца.

Алтерон АДСИЦ се възползва и от втората мярка на БНБ за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си за срок от още 3 месеца.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславя инвестиционната активност.

Първоначалното очакване на Съвета на директорите за възможното въздействие на пандемията върху финансовото състояние на Дружеството беше свързано с вероятността за значителен спад в цените на имотите в страната поради съществената икономическа несигурност. През първата половина на 2020 г. реално се усетиха и първите последици в отделните отрасли вследствие на глобалната пандемия. Първоначалното въздействие, дължащо се на неподготвеността на хората и бизнеса към подобна непредвидена ситуация, беше свързано с намалена активност от страна на купувачите, което доведе в до спад в броя на сключените сделки с недвижими имоти. Пазарът се възстанови в много голяма степен след летните месеци на 2020 г. и дори бе отчетено леко увеличаване на интереса към някои видове активи. Според статистическите данни не се наблюдават сериозни корекции в цените на недвижимите имоти през 2020 г. Основно това се дължи на съхраненото търсене на жилищни имоти и парцели.

Съществена тенденция, която се открил през 2020 г. е, че коронавирус кризата оптимизира процеса на покупка на недвижими имоти, особено при жилищните имоти, тъй като на пазара останаха активни предимно мотивираните купувачи, които са готови да пристъпят към закупуване на имот.

Ръководството на Дружеството провежда постоянен мониторинг върху всички икономически подсектори на пазара на недвижимите имоти. През периода са се очертали следните макроикономически тенденции:

- очаквано хотелиерският бизнес, офис ретейлърите и търговците на дребно понесоха едни от най-големите икономически удари в следствие на пандемията, като останалата част от пазара на недвижими имоти остана относително незасегната. Именно в тези сектори се наблюдаваха най-сериозните последици в следствие на коронавируса.
- При търговските площи се отчете очаквания спад, идващ на фона на запазване на нивата на предлагане от края на 2019 г. и дължащ се на ограничителните мерки въведени от правителството с цел ограничаване на разпространението на Covid-19 - особено при големите търговски обекти, заведенията и ресторантите през цялата 2020 г. Най-честата мярка за справяне с последиците от здравната криза, приложена от наемателите, е предоговаряне на наемите.
- В сегмента на офис площите се наблюдаваше по-малко търсене, което доведе до спад в наемните цени, но средносрочните прогнози са за очакван ръст през 2021 г. Налице са предпоставки за развитие на този сектор от пазара на недвижими имоти. Индустиалните имоти през 2020 г. бяха развивани главно от бизнес играчи свързани с търговията на едро и дребно на бързо оборотни стоки, както и фармация.

Ръководството не отчита съществено влияние на коронавирус пандемията върху оперативната и инвестиционна политика на Дружеството.

Прогнозите за развитие през 2021 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от местни инвеститори. Очаква се все по-голяма активност във всички сектори на пазара на недвижими имоти, особено през втората половина на 2021 г., в следствие на засилващата се масова ваксинация и възстановяването на нормалния начин на живот и бизнес активност. Това ще бъде функция и за покачване на възвращаемостта от инвестиции в недвижими имоти.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството в резултат на Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на индивидуалния финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало 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 2020 г., представени по-горе в раздел „Преглед на дейността през 2020 г. и важни събития“ от настоящия доклад.

Предвиждано развитие на Дружеството

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. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)) осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Дружеството също така инвестира в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

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

Дружеството 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 2021 г. Дружеството ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда 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. В потенциала на имотите, Ръководството на Дружеството отсява основно слените фактори при вземането на инвестиционни решения:

- възможността да закупи имот ако за същия е налице оценка от един или повече цезависими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти, която е извършена преди придобиването. Цената, по която дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижим имот не може да надвишава с повече от 5 на сто съответната оценка;
- възможността да продаде имот, ако за същия е налице оценка от един или повече цезависими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти, която е извършена преди продажбата. Цената, по която дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижим имот не може да надвишава с повече от 5 на сто съответната оценка;
- потенциалът на имота да генерира сигурен, целогодишен наем

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

Дружеството 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 2020 г. Дружеството 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.**

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

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството 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 Дружеството, 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 предоставянето 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 Дружеството недвижими имоти.

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

- Поземлен имот с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна;
- Поземлен имот, находящ се в гр. София, с площ 3 622 кв. м.; През 2020 г. за имота има издадена Заповед за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ на нов УПИ „за жилищно строителство, обществено обслужване и подземен гараж“. Същият е с параметри : кинт-3.5, плътност 60% и одобрено РЗП в размер на 12 677 кв.м.
- Поземлени имоти, находящи се в гр. Варна, с площ 5 117 кв. м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в гр. Варна, с площ 6 532 кв. м.
- Инвестиционни имоти, находящи се в с.Марково, общ.Родопи, обл.Пловдив, в площ 20 290 кв.м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в кв. Горна баня, гр.София, с площ 3 235 кв. м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в гр. София – сграда с РЗП 1 002 кв.м.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 г. е 32 108 хил. лв. (2019 г.: 28 614 хил. лв. вкл. инвестиционните имоти държани за продажба са отдавани под наем).

През 2020 г. 18 % от инвестиционните имоти (без аванси), са отдавани под наем, спрямо 19 % през 2019 г. вкл. инвестиционните имоти държани за продажба са отдавани под наем.

През отчетния период Дружеството не е придобивало активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи.

Между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване не са извършвани сделки с активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи.

Основните източници на финансиране на дейността на Дружеството са постъпления от увеличение на капитала, банковите заеми, облигационен заем и постъпленията от клиенти.

Приходите от наеми за 2020 г. в размер на 11 хил. лв. (2019 г.: 10 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита 2 хил. лв. вземания по наеми.

Приходите на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството.

- **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 Алтерон АДСИЦ 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 пояснение 22 към индивидуалния финансов 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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 429 хил. лв. (2019 г.: 429 хил. лв.), а нетекущата – 357 хил. лв. (2019 г.: 571 хил. лв.). Текущата част от задължения по лихви е в размер на 14 хил. лв. (2019 г.: 3 хил. лв.), а нетекущата – 14 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка от 1.3 пункта;
- ▶ Размер на кредита – 1 600 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 29 март 2023 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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 794 хил. лв. (2019 г.: 753 хил. лв.), а нетекущата – 1 062 хил. лв. (2019 г.: 1 277 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 13 хил. лв. (2019 г.: 12 хил. лв.), а нетекущата – 21 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12 месечен EURIBOR и надбавка 2.3 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Размер на кредита – 1 440 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 28 януари 2022 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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Годишен индивидуален доклад за дейността
2020 г.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 1 076 хил. лв. (2019 г.: 1 271 хил. лв.), а нетекущата – 97 хил. лв. (2019 г.: 390 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 23 хил. лв. (2019 г.: 7 хил. лв.), а нетекущата – 3 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от 12 месечен EURIBOR и надбавка 2.3 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Размер на кредита – 1 008 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 27 февруари 2022 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 - първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 531 хил. лв. (2019 г.: 628 хил. лв.), а нетекущата – 90 хил. лв. (2019 г.: 235 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 11 хил. лв. (2019 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 3 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 11 август 2022 г.;
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - втора по ред ипотека на инвестиционни имоти закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 63 хил.лв. (2019 г.: 600 хил. лв.). Текущата част на задълженията по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2019 г.: 2 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Размер на кредита – 6 820 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 септември 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 504 хил.лв.(2019 г.: 936 хил. лв.), а нетекущата – 5 956 хил.лв.(2019 г.: 5 740 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 13 хил. лв. (2019 г.: 19 хил. лв.), а нетекущата – 111 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Размер на кредита – разрешени - 4 000 хил. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 декември 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството и първи по ред особен залог на търговското предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД (дъщерно дружество).

Към 31 декември 2020 г. нетекущата част на задължението по частично усвоената главницата по заема възлиза на 3 000 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви възлиза на 6 хил. лв., а нетекущата – 52 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 12 месеца;
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на Дружеството закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 600 хил. лв.

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 – публична;
- ▶ 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 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 500 хил. лв. (2019 г.: 500 хил. лв.), а нетекущата – 8 000 хил. лв. (2019 г.: 9 500 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 7 хил. лв. (2019 г.: 14 хил. лв.).

През периода Дружеството не е встъпвало в договори за заем в качеството си на заемодател.

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

Към 31.12.2020 г. мажоритарният акционер има следните договори за заем в качеството му на заемополучател:

- Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 19 558 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 5%, падеж 22.12.2024 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията по главницата в размер на 1 956 хил. лв. са дължими след юни 2020 г. (на 22 юни и 22 декември всяка година). Облигационният заем е обезпечен със застраховка.
- Задължения във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратно изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена в размер на 11 764 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратното придобиване на ценни книжа са в рамките на пазарните нива.
- На 11.12.2020 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит в размер на 15 000 хил. лв. за закупуване на дялове от увеличението на капитала на НДФ Конкорд Фонд 7 Саут-Ийст Юрп. Срокът за погасяване е три години, при плаващ лихвен процент, не по-малко от 2%.

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

Към 31.12.2020 г. мажоритарният акционер има следните договори за заем в качеството му на заемодател:

- Вземанията по предоставени заеми на търговски предприятия в размер на 7 035 хил. лв. Включват заеми, 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% - 6.5%. Всички заеми се краткосрочни и са с падеж в рамките на една година след сключването им.

- Вземания по предоставени заеми на собствениците в размер на 10 хил. лв. по заеми, възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2021 г. Заемите са отпуснати с фиксиран лихвен процент при пазарни условия;

- Вземания по предоставени заеми на дъщерни предприятия в размер на 1 765 хил. лв. Включват общо заеми с падеж в рамките на една година след сключването им. Същите се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност. Всички заеми са отпуснати при пазарни лихвени нива.

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

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

- **Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС**

Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС

Активите на Дружеството към 31 декември 2020 г. възлизат на 56 408 хил. лв., като 57.01% са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Алтерон АДСИЦ съобразява дейността си с всички нормативни изисквания и в т.ч. следи влиянието на инвестиционните решения спрямо нормативно определените коефициенти и ограничения. Дружеството е предприело действия за привеждане на дейността си в съответствие относно възникнали несъответствия в съотношението за активите спрямо нормативните изисквания.

Приходите на Дружеството към 31 декември 2020 г. възлизат на 2 512 хил. лв., като 91.60% са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Информация за спазването на изискванията по чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

Дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени и гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки.

Дружеството не притежава инвестиции в ипотечни облигации.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството притежава инвестиция в друго дружество със специална инвестиционна цел в размер на 89 хил. лв. и включва единствено 131 хиляди броя акции на Парк АДСИЦ.

Дружеството притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, възлизащи на 10 481 хил. лв. или 18.58%.

Дружеството не притежава инвестиции в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

През отчетния период Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми.

През отчетния период Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за кредити, в т.ч. и за покупка и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти и/или за оборотни нужди.

- **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.**

Дружеството 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 Алтерон АДСИЦ:

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 дружеството;
- 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 дружеството 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 дружеството.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита задължения по кредити в размер на 23 551 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани основно с постъпления от продажби на новоизградени или съществуващи обекти.

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Дружеството, 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 Дружеството 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.

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период Дружеството е приключило успешно увеличението на капитала си чрез емитиране на нова емисия ценни книжа. Средствата от увеличението на капитала са използвани основно за придобиване и заплащането на аванси за придобиване на инвестиционни имоти.

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

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

Дружеството 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 2020 г. в Алтерон АДСИЦ 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 Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; 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 Дамян Митев Колев с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, ул. „Д-р Железкова“ № 3, телефон: +359 885 613 310; e-mail: alteron@alteronreit.com.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.
- На 14 януари 2021 г. поради причини, свързани с наложените мерки, 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 търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. 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“. Срокът за възстановяване на аванса, в пълния му размер, е до 28 април 2021 г. (вижте пояснение 9).
- 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 хатактер в размер на 5% върху договорената покупна цена.
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

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 (ЗППК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови 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 ЗППК.

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 Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

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

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, 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 на Дружеството 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 на Дружеството 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 накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

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

2. Обяснение от страна на Дружеството 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

Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, 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 Дружеството.

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 индивидуалния годишен доклад за дейността и индивидуалния финансов 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 на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

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;

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

Акционер	31 декември 2020 г.			31 декември 2019 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	767 566	51.00	Пряко	324 355	53.61	Пряко
Фин инвест къмпъни ООД	228 645	15.19	Пряко	-	-	-
ДФ Профит	42 722	2.84	Пряко	73 722	12.19	Пряко
Васил Георгиев Воденичаров	52 207	3.80	Пряко	57 207	9.46	Пряко
	1 091 140	72.83		455 284	75.26	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

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

Дружеството 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 Дружеството 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 на Дружеството са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството 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 Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, 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 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 Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;

- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ (отм.)), съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството 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 Дружеството и техните комитети

Съвет на директорите

Алтерон АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се 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.

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 Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

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

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 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 Дружеството и неговото 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 Дружеството, 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 Дружеството и основанията за освобождаване.

Членовете на Съвета на директорите са преизбрани на редовното, годишно Общо събрание от 2 септември 2020 г. за нов мандат от 5 /пет/ години, считано до 2 септември 2025 г.: Илиан Христов Лангаров, Биляна Илиева Вълкова, Жулиета Стойкова Димитрова;

На 2 септември 2020 г., ОСА приема актуализираната Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по предложение на Съвета на директорите във връзка с нормативни промени и актуализирания Статут на Одитния комитет по предложение на Съвета на директорите във връзка с нормативни промени от 2020 г.

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 Дружеството, възможността за подбор и задържане на

квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

През 2020 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2020 г. 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 Дружеството.

През 2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството 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 Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2020 г. не са сключвани сделки между Дружеството и 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 Дружеството, 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 31 май 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 на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, 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 на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и 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 Дружеството 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

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

Дата: 26 март 2021 г.

Изпълнителен директор

Илиан Пангаров/

