

## Междинен консолидиран доклад за дейността за първото тримесечие на 2021 г.

Консолидираният доклад за дейността на групата на АЛТЕРОН АДСИЦ за първото тримесечие на 2021 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-майка 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 Грийнхаусес ООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

### Капитал

Към 31 март 2021 г. капиталът на Дружеството-майка 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-майка 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 къмпани ООД	15.19 %
Други	33.81 %
<b>Общо:</b>	<b>100.00 %</b>

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

### Състав на органите на управление

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 и Жулиета Стойкова Димитрова.

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

### Свързани лица

Свързани лица на Алтерон АДСИЦ са:

1. Индъстри дивелопмънт холдинг АД – притежава 51.00 % от капитала.
2. Алтерон пропърти ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
3. Ти Ей Пропъртис ЕАД – дъщерно дружество със 100 % участие.
4. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на Директорите.
5. Други свързани лица под контрола на мажоритарния акционер

### **Финансови резултати**

Финансовият резултат от дейността към края на първото тримесечие на 2021 г. е 89 хил. лв. загуба (31.03.2020 г.: загуба в размер на 272 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 март 2021 г. е 63 214 хил. лв., докато към 31 декември 2020 г. същите са 63 111 хил. лв. Паричните средства към 31 март 2021 г. са 47 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 37 хил. лв.).

Пасивите на групата към 31 март 2021 г. са в размер на 24 970 хил. лв., докато към 31 декември 2020 г. същите са 24 778 хил. лв.

Собственият капитал на Групата към 31 март 2021 г. е на стойност 38 244 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 38 333 хил. лв.).

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

Важни събития през периода в дъщерните дружества не са настъпили, в дружеството-майка също няма настъпили важни събития.

Поети ангажименти и сключени договори в Дружеството-майка са:

- 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 характер 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-майка 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 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 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-майка 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**

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

**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 31 март 2021 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 31 март 2021 г. на управителните органи на Групата не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на четвъртото тримесечие на 2020 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. 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.

10 май 2021 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Илиан Дангаров/

