

Междинен индивидуален финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

30 юни 2021 г.

# Съдържание

## Страница

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5	45 553	32 108
Инвестиции в дъщерни дружества	6	10 806	10 481
		<b>56 359</b>	<b>42 589</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	7	9 641	17
Предплащания и други активи	8	5 252	13 666
Вземания от свързани лица	20	-	12
Краткосрочни финансови активи		47	89
Пари и парични еквиваленти	9	75	35
		<b>15 015</b>	<b>13 819</b>
<b>Общо активи</b>		<b>71 374</b>	<b>56 408</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	10.1	1 505	1 505
Премиен резерв	10.2	17 082	17 082
Други резерви	10.3	4 666	4 666
Неразпределена печалба		16 780	9 167
		<b>40 033</b>	<b>32 420</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	12	27 462	18 676
		<b>27 462</b>	<b>18 676</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	12	3 680	4 873
Търговски и други задължения	13	58	155
Краткосрочни задължения към свързани лица	20	51	124
Провизии		90	160
		<b>3 879</b>	<b>5 312</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>31 341</b>	<b>23 988</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>71 374</b>	<b>56 408</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Грозьо Грозев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 27 юли 2021 г.

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Приходи от наеми	5	5	5
Промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти		-	500
Други приходи	14	404	346
Разходи за външни услуги	15	(126)	(94)
Разходи за персонала	11	(19)	(16)
Други разходи	16	(77)	(60)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>187</b>	<b>681</b>
Финансови разходи	17.2	(602)	(622)
Финансови приходи	17.1	8 028	21
<b>Печалба за периода</b>		<b>7 613</b>	<b>80</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>7 613</b>	<b>80</b>
<b>Печалба на акция:</b>	18	<b>лв. 5.06</b>	<b>лв. 0.07</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Грозьо Грозев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 27 юли 2021 г.

## Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 505	17 082	4 666	9 167	32 420
Сделки със собственици	-	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	-	7 613	7 613
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	7 613	7 613
Салдо към 30 юни 2021 г.	1 505	17 082	4 666	16 780	40 033

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	605	-	4 582	8 634	13 821
Емисия капитал	900	17 082	-	-	17 982
Други сделки със собственици	-	-	-	-	-
Сделки със собственици	900	17 082	-	-	17 982
Печалба за периода	-	-	-	80	80
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	80	80
Салдо към 30 юни 2020 г.	1 505	17 082	4 582	8 714	31 883

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Грозьо Грозев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 27 юли 2021 г.

## Отчет за паричните потоци

Пояснение	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	4 505	4
Плащания към доставчици	(8 421)	(120)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(19)	(15)
Постъпления/ плащания за данъци различни от данък върху дохода	315	392
Други постъпления/ плащания за оперативна дейност	(12 244)	(7 198)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(15 864)</b>	<b>6 937</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиции	-	(7)
Постъпление от продажба на инвестиция	8 960	-
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	(101)	(8)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>8 859</b>	<b>(15)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Емисия капитал	-	18 000
Получени заеми	14 259	14
Плащания по получени заеми	(6 837)	(1 578)
Плащания на лихви	(328)	(156)
Други плащания за финансова дейност	(49)	(14)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(7 045)</b>	<b>16 266</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>40</b>	<b>9 314</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	35	403
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>75</b>	<b>9 717</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Грозьо Грозев/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 27 юли 2021 г.

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ е инвестиране в недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

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 Гриинхаусес ООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ №3.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на алтернативен пазар (BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите;
- Жулиета Стойкова Димитрова – член на Съвета на директорите.

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

Към 30 юни 2021 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Собствеността върху Дружеството е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Дружеството.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

### 3. Промени в счетоводната политика

Дружеството не е променяло счетоводната си политика през отчетния период, включително и към датата на изготвяне на отчета.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

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

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

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

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

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

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

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

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

##### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

##### **4.4. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявления фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

##### **4.5. Отчитане по сегменти**

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.



- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), 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.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Дружеството.

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

Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

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

#### **4.6. Приходи**

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

#### **4.7. Оперативни разходи**

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

#### **4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми**

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

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

#### **4.9. Отчитане на лизинговите договори**

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

#### **4.10. Инвестиционни имоти**

##### *Модел на справедливата стойност*

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители

с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

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

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

#### **4.11. Финансови инструменти**

##### **4.11.1. Признаване и отписване**

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

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

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

##### **4.11.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

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

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

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

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

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

##### **4.11.3. Обезценка на финансовите активи**

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

##### **4.11.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

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

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

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

#### **4.11.5. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

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

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

##### **Търговски вземания**

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

#### **4.12. Данъци върху дохода**

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

#### **4.13. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.14. Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба**

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

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

#### **4.15. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или ред „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите. 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. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.16. Възнаграждения на служителите**

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

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

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

#### **4.17. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.18.

##### **4.17.1. Инвестиционни имоти**

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

#### **4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

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

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

##### **4.18.1. Обезценка на вземания**

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

#### 4.18.2. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 5.1.

Ръководството на Дружеството счита с оглед актуални доклади на лицензирани оценители, че пазарните цени на имотите към датата на настоящия отчет не са се изменили по повод вероятностния предполагаем негативен ефект от пандемията Covid-19.

#### 5. Инвестиционни имоти

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

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 5.1.

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

	‘000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2020 г.</b>	<b>28 614</b>
Предоставени аванси	2 267
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 217
Новопридобити, чрез последващи разходи	10
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>32 108</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	<b>32 108</b>
Предоставени аванси	11 529
Покупка на инвестиционни имоти	8 254
Продажба на инвестиционни имоти	(6 238)
Възстановени аванси	(100)
<b>Балансова стойност към 30 юни 2021 г.</b>	<b>45 553</b>

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

#### 5.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на имотите на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

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

#### 6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30 юни 2021	участие
			хил. лв.	%
Алтерон Пропърти ЕООД	България	Експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем и	5 306	100
Ботевград пропъртис ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	5 500	100
			<b>10 806</b>	<b>100</b>

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

През второ тримесечие на 2021 г. е финализирано придобиването на дъщерно дружество Ботевград пропъртис ЕООД на цената от 5 400 хил. лв. платена изцяло в предходен отчетен период.

През второ тримесечие на 2021 г. е сключен договор за продажба на дъщерно дружество Ти Ей пропъртис ЕАД (100 % дъщерно на Алтерон АДСИЦ) за цена 13 200 хил. лв. след получено одобрение от ОСА на акционерите.

#### 7. Търговски и други финансови вземания

	30 юни 2021	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	9 641	23
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(6)
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>9 641</b>	<b>17</b>

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

Търговските вземания към 30 юни 2021 г. са в резултат от предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено специализирано дружество в размер на 2 361 хил. лв., продажба на инвестиционен имот с отложено плащане в размер на 2 985 хил. лв., договор за продажба на инвестиция в размер на 4 275 хил. лв. и вземания от клиенти в размер на 20 хил. лв.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

#### 8. Предплащания и други активи

	30 юни 2021	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Предоставени аванси	5 030	13 230
ДДС за възстановяване	169	436
Други	53	-
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>5 252</b>	<b>13 666</b>

Балансовата стойност на предоставените аванси включва 5 030 хил. лв. по предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на новоучредено търговско дружество (специализирано).

## 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	75	35
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>75</b>	<b>35</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 30 юни 2021 г., възлиза на 5 хил. лв. и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

## 10. Собствен капитал

### 10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 504 998 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30 юни 2021	31 декември 2020
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 504 998	605 000
Емисия капитал	-	899 998
<b>Общо брой акции към края на периода:</b>	<b>1 504 998</b>	<b>1 504 998</b>

### 10.2. Премияен резерв

Премияният резерв в размер на 17 082 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 17 100 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 18 хил. лв.

### 10.3. Други резерви

През 2018 г. мажоритарният акционер, е направил увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. През 2020 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 84 хил. лв. (2019 г.: 82 хил. лв.). Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството и мажоритарният акционер няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.



## 11. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(16)	(13)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
	<b>(19)</b>	<b>(16)</b>

## 12. Заеми

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

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	19 458	10 625
Облигационен заем	8 000	8 000
Лихви с разсрочено плащане	147	204
Сkonto	(143)	(153)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>27 462</b>	<b>18 676</b>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	1 922	3 334
Облигационен заем	1 500	1 500
Лихви	323	90
Сkonto	(65)	(51)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>3 680</b>	<b>4 873</b>

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

## 13. Търговски и други задължения

	30 юни 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	29	69
<b>Финансови пасиви</b>	<b>29</b>	<b>69</b>
Данъчни задължения	7	85
Други задължения	22	1
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>29</b>	<b>86</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>58</b>	<b>155</b>

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



#### 14. Други приходи

	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Приходи от обратно проявление на обезценка на вземания	5	211
Приходи с обезщетителен характер	399	135
	<b>404</b>	<b>346</b>

#### 15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Разходи за застраховки	(3)	(19)
Такси трето лице (чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС)	(58)	(24)
Регулаторни и други такси	(4)	(3)
Оценки на имоти	(1)	(9)
Поддръжка на имоти	(22)	(24)
Други	(38)	(15)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(126)</b>	<b>(94)</b>

#### 16. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(67)	(57)
Други	(10)	(3)
<b>Други разходи</b>	<b>(77)</b>	<b>(60)</b>

##### 17.1. Финансови приходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат представени, както следва:

	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Приходи от продажба на инвестиция	8 025	-
Лихви по договори	-	21
Други	3	-
<b>Финансови приходи</b>	<b>8 028</b>	<b>21</b>

##### 17.2. Финансови разходи

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

	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(546)	(590)
Банкови такси и комисионни	(56)	(32)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(602)</b>	<b>(622)</b>

#### 18. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/ (Загубата) на акция е изчислено, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба) на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ загубата, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	30 юни 2021	30 юни 2020
Печалба/(Загуба) за периода (в лв.)	7 613 000	80 000
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 079 724
<b>Основен доход/(загуба) на акция (в лв.)</b>	<b>5.06</b>	<b>0.07</b>

#### 19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, лица под неговия контрол, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

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

##### 19.1. Сделки със собственици

	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Получен аванс по предварителен договор	-	368
Получено обезщетение по прекратен предварителен договор	12	-

##### 19.2. Сделки с дъщерни предприятия

30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
----------------------------	----------------------------

Увеличение на капитал на дъщерни  
в т.ч.

Апорт	-	5 539
Плащания по вноски за капитал	101	8
Получен/(възстановен) депозит	(20)	20
Отчетен финансов приход	-	20

### 19.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2021 ‘000 лв.	30 юни 2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(16)	(13)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(19)</b>	<b>(16)</b>

### 20. Разчети със свързани лица в края на периода

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 7 хил. лв. към 30 юни 2021 г. (31 декември 2020 г.: 7 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

	30 юни 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Текущи вземания от:</b>		
- собственици	-	12
- дъщерни предприятия	-	-
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

	30 юни 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- собственици	42	-
- дъщерни дружества	2	117
- ключов управленски персонал	7	7
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>51</b>	<b>124</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>51</b>	<b>124</b>

### 21. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са основно

пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу, като към датата на отчета и към датата на публикуване няма индикации за отражение на негативно влияние на идентифицирания и отделно следен риск свързан с пандемията Covid-19.

## **21.1. Анализ на пазарния риск**

### **21.1.1. Валутен риск**

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

### **21.1.2. 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 променлив индекс и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск.

## **21.2. Анализ на кредитния риск**

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

## **21.3. Анализ на ликвидния риск**

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за 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.

## **21.4. Анализ на риска от пандемия Covid-19**

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 към 30 юни 2021 г., включително и свързани с влиянието на пандемията Covid-19 и очакванията за възможен негативен ефект върху справедливата стойност на имотите.

### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

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

### **22. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

### **23. Провизии, условни активи и условни пасиви**

Към настоящия момент дружеството е страна по няколко административни производства, във връзка с обжалване на издадени наказателни постановления от КФН. Провизиите не се разглеждат подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството.

### **24. Събития след края на отчетния период**

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

### **25. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 30 юни 2021 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 27 юли 2021 г.