

## Междинен индивидуален доклад за дейността за четвърто тримесечие на 2022 г.

Докладът за дейността на Алтерон АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2022 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

### Правен статут и обща информация за Дружеството

Алтерон АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел – инвестиции в недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски окръжен съд с решение от 29 октомври 2007 г. по ф.д. № 9409/2007 г., ЕИК 148146418. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

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 ЕООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

### Капитал

Към 31 декември 2022 г. капиталът на Дружеството е 1 504 998 лв., разпределен в 1 504 998 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции. Актуалната структура на акционерите към 31 декември 2022 г. е:

Акционери:	Участие в капитала:
Индъстри дивелъпмънт холдинг АД	51.00 %
Фин инвест кърпъни ООД	15.19 %
Други	33.81 %
<b>Общо:</b>	<b>100.00 %</b>

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и към 31 декември 2022 г. се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

### Състав на органите на управление

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

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

### Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Алтерон АДСИЦ към края на четвъртото тримесечие на 2022 г. е 1 053 хил. лв. печалба (31 декември 2021 г.: печалба в размер на 51 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2022 г. е 89 492 хил. лв. (към 31 декември 2021 г. същите са 81 373 хил. лв.). Паричните средства към 31 декември 2022 г. са 473 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 105 хил. лв.).

Пасивите към 31 декември 2022 г. са в размер на 55 796 хил. лв., докато към 31 декември 2021 г. същите са 48 817 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2022 г. е на стойност 33 696 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 32 556 хил. лв.).

**Важни събития за четвъртото тримесечие на 2022 г., сключени договори и поети ангажименти през периода:**

- На 16 декември 2022 г. на проведено извънредно общо събрание на Дружеството е взето решение за овластяване на Съвета на директорите и представляващия дружеството да сключат нотариално заверен договор за продажба на 100% от дяловото си участие в дъщерно специализирано дружество. Параметрите и условията, при които ще се осъществи продажбата са представени в мотивирания доклад изготвен от Съвета на директорите и е част от материалите по ИОСА.

- В края на отчетния период е сключен предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

- В края на отчетния период Дружеството продаде собствен инвестиционен имот, представляващ магазин, находящ се в гр. София.

- През отчетния период Дружеството е предоговорило срокове по договори, сключени в предходни отчетни периоди.

**Рискове**

**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, включително и свързани с влиянието на пандемията Covid-19 и очакванията за възможен негативен ефект върху справедливата стойност на имотите.

**Валутен риск**

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

**Лихвен риск**

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

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

**Кредитен риск**

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

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

### **Ценови риск**

Съгласно данни на БНБ, Годишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ, продължи да се ускорява през първото полугодие, след което забави своя темп през трето и четвърто тримесечие на 2022 г.

Вероятностното разпределение от базисния сценарий на прогнозата за годишната инфлация предполага широк стойностен интервал от 11.4 % до 20.2 %, което произтича от:

- Значителни колебания на международните цени на основни суровини, включително поради въздействието на военния конфликт в Украйна
- Несигурност в цени, които се влияят косвено от цените на енергоносителите
- Ефектът от връзката между динамиката на цените и заплатите в икономиката
- Поведението и начина на ценообразуване на фирмите във връзка с промяната на някои косвени данъци

### **Ликвиден риск**

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

### **Предвиждано развитие на Дружеството**

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

### **Важни научни изследвания и разработки**

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

### **Придобити собствени акции**

Дружеството няма придобити през периода собствени акции.

### **Директор за връзки с инвеститорите**

Директор за връзки с инвеститорите е Грозьо Грозев с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2, телефон: 0885 61 33 10;

e-mail: alteron@alteronreit.com.

### **Права на акционерите**

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. 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.

Междинен индивидуален доклад за дейността  
31 декември 2022 г.

### Разкриване на регулирана информация

Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register, като същата се публикува и на сайта на дружеството:

<https://alteronreit.com/>.

Вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие се намира на интернет-страницата на Дружеството:

<https://alteronreit.com/godishen-finansov-otchet/2022-2>

### Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

### Управителни органи

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

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

Към 31 декември 2022 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на четвъртото тримесечие на 2022 г., в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

30.01.2023 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор:

Илиян Рангяров

