

**„АЛТЕРОН“ АДСИЦ**  
**BG1100111076**

**ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

**ЧАСТ III ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ  
ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

**900 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас**

|   | <b>За една акция (лв.)</b> | <b>Общо (лв.)</b> |
|---|----------------------------|-------------------|
| Емисионна стойност                                | 20.00                      | 18 000 000.00     |
| Номинална стойност                                | 1.00                       | 900 000.00        |
| Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)  | 0.0233                     | 20 939.00         |
| Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза) | 19.9767                    | 17 979 061.00     |

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**  
**„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД**



Документът за предлаганите ценни книжа съдържа цялата информация за „Алтерон“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с предлаганите ценни книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, така и с Регистрационния документ, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Алтерон“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № ..... от .....2020 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

**23.01.2020 година**

Членовете на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ и управителите на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Алтерон“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

| <b>Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:</b> |   |
|---|---|
| <b>Емитент:</b><br>Седалище:<br>Адрес на управление:<br>Работно време:<br>Телефон:<br>Електронна поща:<br>Лице за контакт:                      | <b>„Алтерон“ АДСИЦ</b><br>гр. Варна, район Приморски<br>ул. „Доктор Железкова“ № 3<br>09:00 – 17:00 ч.<br>тел. + 359 885 61 33 10<br>alteron@alteronreit.com<br>Надежда Великова – Директор за връзка с инвеститорите |
| <b>Инвестиционен посредник:</b><br>Седалище:<br>Адрес за кореспонденция:<br>Работно време:<br>Телефон:<br>Електронна поща:<br>Лице за контакт:  | <b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b><br>гр. Варна<br>ул. „Цар Асен“ № 20<br>09:00 – 17:00 ч.<br>+ 359 52 601 594<br>draganov@abvinvest.eu<br>Драган Драганов – Управител  |

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.basemarket.bg](http://www.basemarket.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на емисията акции, на информационния портал Инфосток ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Алтерон“ АДСИЦ (<http://alteronreit.com/>) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД (<http://abvinvest.eu>).

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта „Рискови фактори“ (точка 4 от Регистрационния документ и точка 2 от Документа за предлаганите ценни книжа), съдържаща основните специфични за дейността на „Алтерон“ АДСИЦ рискове.

## СЪДЪРЖАНИЕ

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....   | 4  |
| 2.  | РИСКОВИ ФАКТОРИ.....  | 5  |
| 3.  | СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ.....  | 7  |
| 4.  | ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА .....                          | 11 |
| 5.  | УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....   | 20 |
| 6.  | ПРИЕМАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....        | 30 |
| 7.  | ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ..... | 31 |
| 8.  | РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ .....                                | 31 |
| 9.  | РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ .....                           | 32 |
| 10. | ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....   | 33 |

### Използвани съкращения:

„Емитентът“ или „Дружеството“ - „Алтерон“ АДСИЦ

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД

ЦД - „Централен депозитар“ АД

БНБ - Българска народна банка

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общо събрание на акционерите

ИП - инвестиционен посредник

ЕС - Европейски съюз

ТЗ - Търговски закон

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закона за пазарите на финансови инструменти

Наредба № 2 - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Документа за предлаганите ценни книжа

„Алтерон“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите и овластен от него изпълнителен директор.

#### Съвет на директорите

Биляна Илиева Вълкова - председател на Съвета на директорите

Илиан Христов Лангаров - изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Жулиета Стойкова Димитрова - член на Съвета на директорите

#### Упълномощен инвестиционен посредник

ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, представляван от Драган Ангелов Драганов - Управител и Камен Димов Димов – Управител.

#### Съставители на финансовите отчети

Съставителят на годишните одитирани индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г. на Дружеството Станислава Ставрева, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента изготвени от нея, информация от които е включена в Проспекта.

Съставителят на годишните одитирани индивидуален и консолидиран финансови отчети на Дружеството към 31.12.2018 г. и междинния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.09.2018 г. Гергана Станчева, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента изготвени от нея, информация от които е включена в Проспекта.

Съставителят на междинните консолидиран и индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.09.2019 г. Пенка Цветкова, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента изготвени от нея, информация от които е включена в Проспекта.

#### Одитори

Одиторът, проверил и заверил годишните индивидуални финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. – одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032, чрез регистриран одитор Марий Георгиев Апостолов, ДЕС № 0488, проверило и завершило годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

### 1.2. Декларация, от тези които отговарят за Документа за предлаганите ценни книжа

Лице, отговорно за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа, включително за цялата информация в него:

**Драган Ангелов Драганов** – Управител на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

Посоченото по-горе лице, отговорно за изготвянето и информацията в Документа за предлаганите ценни книжа, с полагане на подписа си декларира, че:

- при изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа е положило необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

• е положило всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Лицата по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството заедно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

### **2.1. Рискови фактори характерни за акциите предмет на публичното предлагане**

Инвестицията в акции на „Алтерон“ АДСИЦ е свързана с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните рискове, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта (включително Рисковите фактори представени в Регистрационния документ), преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на „Алтерон“ АДСИЦ не са гарантирани. Това може да доведе до намаляване на пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Алтерон“ АДСИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желания резултат - очакваната възвращаемост от направената инвестиция. Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „Алтерон“ АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция. Пазарната цена на акциите на дружеството зависи, както от нетната стойност на активите, така и от други фактори - търсене и предлагане, резултати от дейността на предприятието, сравнение с доходността и представянето на други дружества.

#### **2.1.1. Ценови риск**

Цената на акциите на „Алтерон“ АДСИЦ търгувани на регулиран пазар зависи от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития, както и от начина по който пазарните участници интерпретират постъпващата от дружеството информация. Цената на акциите може да нараства или намалява в следствие на гореописаните фактори. Рискът за акционерите на „Алтерон“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат по-продължителни и с по-големи изменения от очакванията на инвеститорите. Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Алтерон“ АДСИЦ могат да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на горепосочените фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Алтерон“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

#### **2.1.2. Ликвиден риск**

Съществува несигурност за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Алтерон“ АДСИЦ. Липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството би могло да доведе до понижение в цената им, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена, или в желаният от тях срок. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

#### **2.1.3. Инфлационен риск**

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

#### **2.1.4. Валутен риск**

Валутният риск, който носят акциите на „Алтерон“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

#### **2.1.5. Липса на гаранция за изплащане на дивидент**

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба.

#### **2.1.6. Риск от разводняване на капитала**

„Алтерон“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство и правилата на БФБ, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

#### **2.1.7. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

#### **2.1.8. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа**

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на

вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което от своя страна може да повлияе на пазара на акциите.

„Българска фондова борса“ АД е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в Европейския регион, Великобритания, САЩ и други страни. В тази връзка, много малък брой дружества представляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на борсата. Пазар с ниска ликвидност е уязвим от спекулативна дейност. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като прекомерна волатилност. Цените на акциите могат да бъдат манипулирани с относително малки като обем (стойност) сделки. Следователно няма гаранция, че акциите на дружеството ще се търгуват активно, а ако това се случи, може да нарасне волатилността на цената им.

#### **2.1.9. Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена**

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат борсовата цена на акциите на Дружеството. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Алтерон“ АДСИЦ пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

#### **2.1.10. Риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане**

Съществува риск подписката за записване на акции от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ да приключи неуспешно. В този случай ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране, чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на дружеството. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане акции, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на акциите парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажменти, които са поели във връзка с публичното предлагане.

#### **2.1.11. Риск от волатилност**

След приемането за търговия на регулиран пазар на емитираните от Дружеството акции, „Алтерон“ АДСИЦ не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени

#### **2.2. Рискови фактори, включени в регистрационния документ**

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на Дружеството, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в т. 4 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ.

### **3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **3.1. Декларация за оборотния капитал**

Към настоящият момент Дружеството декларира, че оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на Емитента. Този факт е следствие на продължаващата политика на Дружеството за увеличаване на текущите активи и намаляване на краткосрочните пасиви. Главен фактор за увеличаване на оборотния капитал ще бъде успешното провеждане на процедурата по увеличение на капитала на Дружеството.

### 3.2. Капитализация и задлъжнялост

Представените в следващите таблици финансови показатели за капитализация и задлъжнялост на Дружеството се основават на данните от одитираните индивидуални годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г., от одитирания консолидиран годишен финансов отчет за 2018 г., както и от междинния неодитиран консолидиран финансов отчет и междинния неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2019 г.

Финансова информация от одитираните индивидуални годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г., от междинния индивидуален финансов отчет към 30.09.2019 г. и предварителна информация към 31.12.2019 г.

| № | Показатели   | Отчетен период |            |            |            |                     |
|---|--|----------------|------------|------------|------------|---------------------|
|   |  | 31.12.2016     | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 30.09.2019 | 31.12.2019          |
|   | (хил. лв.)   | одитиран       | одитиран   | одитиран   | неодитиран | предварителни данни |
| 1 | Собствен капитал   | 5 957          | 6 188      | 12 991     | 13 029     | 13 619              |
|   | - Акционерен капитал   | 605            | 605        | 605        | 605        | 605                 |
|   | - Други резерви  | -              | -          | 4 500      | 4 500      | 4 581               |
|   | - Неразпределена печалба   | 5 352          | 5 583      | 7 886      | 7 924      | 8 433               |
| 2 | Обща сума на актива  | 18 127         | 28 803     | 37 096     | 41 997     | 46 187              |
| 3 | Нетекущи пасиви  | 11 447         | 20 062     | 16 506     | 19 509     | 21 486              |
| 4 | Текущи пасиви  | 723            | 2 553      | 7 599      | 9 459      | 11 082              |
| 5 | Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)      | 0.329          | 0.215      | 0.350      | 0.310      | 0.295               |
| 6 | Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2) | 0.671          | 0.785      | 0.650      | 0.690      | 0.705               |
| 7 | Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))                          | 0.489          | 0.274      | 0.539      | 0.450      | 0.418               |
| 8 | Коефициент на задлъжнялост ((3+4)/1)                                   | 2.043          | 3.655      | 1.856      | 2.223      | 2.391               |

Финансова информация от одитирания консолидиран годишен финансов отчет за 2018 г. и от междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

| № | Показатели   | Отчетен период |            |
|---|--|----------------|------------|
|   |  | 31.12.2018     | 30.09.2019 |
|   | (хил. лв.)   | одитиран       | неодитиран |
| 1 | Собствен капитал   | 12 183         | 12 332     |
|   | - Акционерен капитал   | 605            | 605        |
|   | - Други резерви  | 4 500          | 4 500      |
|   | - Неразпределена печалба   | 7 078          | 7 227      |
| 2 | Обща сума на актива  | 36 288         | 41 300     |
| 3 | Нетекущи пасиви  | 16 506         | 19 509     |
| 4 | Текущи пасиви  | 7 599          | 9 459      |
| 5 | Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)      | 0.336          | 0.299      |
| 6 | Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2) | 0.664          | 0.701      |
| 7 | Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))                          | 0.505          | 0.426      |
| 8 | Коефициент на задлъжнялост ((3+4)/1)                                   | 1.979          | 2.349      |

През 2017 г. Дружеството е емитира на корпоративни облигации с ISIN код BG2100002174 на обща стойност 10 млн. лева. Коефициентите за финансова автономност и задлъжнялост отразяват повишения дял на пасивите във финансирането на дейността на Емитента. Емисията облигации е обезпечена със договор за застраховка със „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователят „ЗАД Армеец“ АД



покрива неизпълнение на облигационно задължение от obligатора „Алтерон“ АДСИЦ, към който и да е конкретно определен облигационер, относно неизплащане към същия на дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.05.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

Дружеството няма косвена и условна задължнялост, поради факта, че не е предоставяло гаранции по чужди задължения.

Общата задължнялост на Емитента на консолидирана основа към 30.09.2019 г. е, както следва:

|               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| Гарантирана   | 10 435        | 36.02%         |
| Негарантирана | 18 533        | 63.98%         |
| <b>Всичко</b> | <b>28 968</b> | <b>100.00%</b> |

|               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| Обезпечена    | 23 859        | 82.36%         |
| Необезпечена  | 5 109         | 17.64%         |
| <b>Всичко</b> | <b>28 968</b> | <b>100.00%</b> |

|               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| Пряка         | 28 968        | 100.00%        |
| Косвена       | 0             | 0.00%          |
| <b>Всичко</b> | <b>28 968</b> | <b>100.00%</b> |

Общата задължнялост на Емитента на индивидуална основа по предварителни данни към 31.12.2019 г. е, както следва:

|               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| Гарантирана   | 10 014        | 30.76%         |
| Негарантирана | 22 542        | 69.24%         |
| <b>Всичко</b> | <b>32 556</b> | <b>100.00%</b> |

|               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| Обезпечена    | 27 105        | 83.26%         |
| Необезпечена  | 5 451         | 16.74%         |
| <b>Всичко</b> | <b>32 556</b> | <b>100.00%</b> |

|               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| Пряка         | 32 556        | 100.00%        |
| Косвена       | 0             | 0.00%          |
| <b>Всичко</b> | <b>32 556</b> | <b>100.00%</b> |

В тази връзка, чрез предложението за емитиране на акции отправено чрез този Проспект, ръководството на Дружеството се стреми да балансира източниците за финансиране на дейността.

### **3.3. Участие на физически и юридически лица в емисията/предлагането**

Възнаграждението на избрания да обслужва увеличението на капитала ИП „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД не е необичайно по вид и условия и не зависи от размера на набраните средства от „Алтерон“ АДСИЦ, тъй като е уговорено в твърд размер. При неуспех на публичното предлагане на акциите „Алтерон“ АДСИЦ не дължи възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник.

На Емитента не са известни потенциални и/или настъпили конфликти между задълженията на обслужващия увеличението на капитала инвестиционен посредник и Дружеството.

### **3.4. Причини за извършване на публичното предлагане на ценните книжа**

Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.

Прогнозната стойност на нетните приходи от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 17 979 061.00 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП. В случай, че емисията бъде записана в пълния ѝ размер Дружеството очаква да изпълни в цялост заложената си инвестиционна програма.

Към датата на изготвяне на този документ ръководството на Емитента планира да разпреди средствата от увеличението на капитала, както следва:

- Проектиране и строителство на жилищна сграда с разгъната застроена площ от 9 900 кв. м. в собствения имот, находящ се в гр. София;
- Строителство на две жилищни сгради с обща разгъната застроена площ 7 480 кв. м. в два собствени имота, находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“, за които има изготвени проекти;
- Проектиране и строителство на сграда от затворен тип с разгъната застроена площ 7 614 кв. м, включваща 26 бр. двустайни апартаменти, 13 бр. тристайни и 5 бр. четиристайни апартаменти, както и 57 бр. паркоместа на територията на собствен имот, находящ се в гр. Варна, местност „Акчелар“.

Ръководството на Емитента не планира набраните средства от емитирането на нови акции да бъдат използвани за погасяване на дългове на дружеството.

Посочените проекти ще бъдат финансирани с микс от собствени и привлечени средства в зависимост от финансовите параметри на конкретните проекти. В практиката е прието изграждането на проектите в сферата на строителството да започне със собствени средства, след което да бъде включен и привлечен капитал, като частично извършените инвестиции бъдат предоставени като обезпечение и самоучастие от страна на Дружеството.

Към датата на изготвяне на този Документ Емитентът няма сключени предварителни договори за извършване на строително-монтажни работи. Посочените стойности представляват предварителна оценка на разходването на средствата от емисията и е вероятно да бъдат изменени в зависимост от текущата оценка на разходите по всеки проект.

Прогнозната стойност на нетните приходи от публичното предлагане при условие, че бъде записан минималния размер на предлаганата емисия акции, при която процедурата по увеличение на капитала ще се счита за успешна е в размер на 8 979 061.00 лв., след приспадане на очакваните разходи за предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

В случай, че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от минималния, за финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се търсят алтернативни източници, а някои от инвестициите може да не се осъществят или реализирането на бъдещите инвестиции може да се осъществи в по-дълъг времеви период. С приоритет ще бъде изпълнението на проекта за строителство на две жилищни сгради в гр. Варна, местност „Кабакум“. През последните години се забелязва намаление в покупките на ваканционни имоти. Близостта на местността „Кабакум“ до гр. Варна я прави привлекателна за хора, които желаят да притежават жилище в близост до морето, но с възможност да го ползват целогодишно, а не както при типичните ваканционни имоти – само в рамките на активния сезон (летен или зимен).

Не е възможно и не се планира част от привлечените средства по процедурата за увеличение на капитала да бъдат използвани за придобиване на активи, различни от активите свързани с обичайната стопанска дейност на „Алтерон“ АДСИЦ.

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

Описаната в този раздел информация е от общо естество и е изготвена съгласно законите и нормативните актове по отношение на публичните дружества, приложими към датата на настоящия Проспект, както и Устава на Дружеството, приет на Учредителното събрание на „Алтерон“ АДСИЦ, проведено на 24.09.2007 г., изменен и допълнен с решения на Общото събрание на акционерите, проведени на 30.06.2010 г., 08.02.2016 г. и 04.01.2019 г. Следователно, инвеститорите трябва внимателно да разгледат Устава и да потърсят съвет от правен консултант за подробна информация относно правата и задълженията, свързани с акциите и Общото събрание.

##### **4.1. Вид и клас на предлаганите акции**

Предмет на публично предлагане са 900 000 (деветстотин хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане. Увеличението на капитала ще бъде регистрирано в Търговския регистър. ISIN кодът на акциите, включително и новите, на „Алтерон“ АДСИЦ е **BG1100111076**. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на сегмент акции на алтернативния пазар на БФБ (BaSE) под код **2AL**. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия със същия борсов идентификатор.

##### **4.2. Законодателство, съгласно което са издадени ценните книжа**

Емитираните до момента акции на Дружеството, както и акциите от настоящото увеличение на капитала са издадени съгласно българското законодателство. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на Дружеството и последващата търговия с тях на регулиран пазар, се уреждат в следните нормативни актове:

- нормативните актове, регулиращи предлагането на настоящата емисия:
  - Търговски закон;
  - Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
  - Закон за Комисията за финансов надзор;
  - 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;
  - Регламент (ЕО) № 809/2004 на ЕК за прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в Проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни Проспекти и разпространяването на реклами;
  - Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
  - Регламент (ЕО) № 862/2012 на ЕК от 04.06.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- нормативните актове, които регулират търговията с настоящата емисия на регулиран пазар:
  - Закон за пазарите на финансови инструменти;
  - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
  - Закон за Комисията за финансов надзор;

- Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

- Наредба № 8 от 12.11.2003 г. за Централния депозитар;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилника за дейността на „Централен депозитар“ АД.

**4.3. Индикация дали ценните книжа са във формата на поименни ценни книжа или във формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма**

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ са поименни и безналични. Съгласно чл. 17, ал. 2 и чл. 22 от Устава, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен депозитар“ АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на акционерите на „Алтерон“ АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

**4.4. Валута на емисията ценни книжа**

Емисията акции от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ е деноминирана в български лева (BGN). Номиналната стойност на предлаганите акции е 1.00 (един) лев, а емисионната им стойност е 20.00 (двадесет) лева.

**4.5. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура по упражняването на тези права**

Всяка обикновена акция на „Алтерон“ АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални на номиналната стойност на акцията.

**Право на дивидент (право на дял от печалбите на Емитента)**

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно на номиналната ѝ стойност. Дивидент се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите.

Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива имащи право на дивидент на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

ЦД предоставя списък на лицата с право на дивидент към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Съобразно чл. 115в, ал. 7 от ЗППЦК Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Съгласно чл. 11, ал. 3 от Устава, Дружеството може да издава и привилегирани акции с гарантиран и/или допълнителен дивидент, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии, допустими от действащото законодателство.

Дружеството не е въвеждало ограничения за дивиденди и процедури за непреливаващи държатели.

**Право на глас**

Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива с право на глас 14 дни преди датата на Общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списък на лицата с право на глас към горепосочената дата (14 дни преди датата на Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

**Право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас**

Уставът на „Алтерон“ АДСИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

**Право на ликвидационен дял**

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

**Права на миноритарните акционери**

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;
- при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица;

- да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

- да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;

- да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.

#### Условия за обратно изкупуване

Като публично дружеството „Алтерон“ АДСИЦ може да извършва обратно изкупуване на своите акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

#### Условия за конвертиране

Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа.

#### Допълнителни права

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението;

- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;

- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;

- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

#### **4.6. Решения и потвърждения, свързани с издаването на ценните книжа**

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ се издават на основание решение на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, взето на заседание, проведено на 08.07.2019 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 605 000 (шестстотин и пет хиляди) лева, разпределен в 605 000 (шестстотин и пет хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 1 505 000 /един милион петстотин и пет хиляди/ лева, чрез издаване на нови 900 000 /деветстотин хиляди/ броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 /един/ лев всяка и емисионна стойност 20.00 /двадесет/ лева всяка. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният брой е не по-малък от 450 000 /четиристотин и петдесет хиляди/ броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 08.07.2019 г. Съветът на директорите е приел Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Алтерон“ АДСИЦ.

Капиталът се увеличава на основание овластяване на Съвета на директорите по чл. 26, ал. 1 от Устава на дружеството и по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК, чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от ТЗ. Проспектът за първично публично предлагане на акции, част от който е настоящият Документ за предлаганите ценни книжа, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № ..... г.

#### **4.7. Очаквана дата на публичното предлагане и дата на регистриране на емисията ценни книжа**

Съгласно разпоредбите на чл. 92а, ал. 3, във връзка с чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, очакваната дата за начало на публичното предлагане е на или около 17.02.2020 г. Увеличението на капитала на Дружеството с настоящата емисия акции има сила от вписването му в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, като се очаква това да стане около 10.04.2020 г. Издаването на акциите

става чрез регистрирането на емисията от увеличението на капитала в „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да се случи около 15.04.2020 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че процедурите при съответните институции ще протекат приблизително в най-кратките нормативно установени срокове. Точните дати може да са повече или по-малко дни преди или след посочените.

#### **4.8. Ред за прехвърляне на акциите**

Издадените от „Алтерон“ АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби, предвидени в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилника на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Вторичната търговия с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП. Освен това, сделки могат да се сключват и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат поръчки за покупка или продажба до съответния ИП, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка ИП извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и приключване на сетълмента на ценни книжа и пари, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвеститорите (физически и юридически лица) имат право да сключват сделки относно покупко-продажби на акции и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в ЦД, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран ИП, който обявява сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез ИП, извършващ дейност като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследство.

Съгласно чл. 20 от Регламент (ЕС) № 600/2014 г. инвестиционните посредници, които сключват за собствена сметка или от името на клиенти сделки с акции, депозитарни разписки, борсово търгувани фондове, сертификати и други подобни финансови инструменти, търгувани на място на търговия, оповестяват обема и цената на тези сделки и часа на сключването им. Тази информация се оповестява чрез одобрен механизъм за публикуване. Информацията, която се оповестява в съответствие с параграф 1 от член 20, и сроковете, в които тя се публикува, съответстват на изискванията, приети съгласно член 6, включително регулаторните технически стандарти, приети в съответствие с член 7, параграф 2, буква а) от Регламент (ЕС) № 600/2014 г.

Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен заповор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Забраната по отношение на продажбата на заложен финансов инструмент не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансов инструмент, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на ЗПФИ и наредбите по прилагането му, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД. Повече информация относно прехвърляне на акциите

можете да получите от лицето за контакт, посочено в началото на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник

**4.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа**

Към датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа към Дружеството не са отправяни предложения за поглъщане или вливане.

Притежаваните от акционерите акции могат да бъдат обект на принудително изкупуване в случаите, посочени в чл. 157а от ЗППЦК, който дава възможност на акционер, придобил над 95 % от капитала на Дружеството в резултат на търгово предложение да изкупи принудително акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и одобрена от КФН цена.

**4.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година**

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на „Алтерон“ АДСИЦ не са били отправяни други предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството.

**4.11. Данъчно облагане**

Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на „Алтерон“ АДСИЦ и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели. Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство. Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

**Местни юридически лица** съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗКПО са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, неперсонифицираните дружества и осигурителните каси, създадени на основание чл. 8 от Кодекса за социално осигуряване и дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003, чието седалище е в Република България и които са вписани в български регистър.

**Местни физически лица** съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

**Чуждестранни лица (физически и юридически)** са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

Дивиденди



Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз, или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство) се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във връзка с чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във връзка с чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разделяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

#### Капиталови печалби

##### **Местни юридически лица**

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 1 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 2 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 44, са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ. „Права“ за целите на предходното изречение са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък.

##### **Чуждестранни юридически лица**

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 196 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ. „Права“ за целите на предходното изречение са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с данък при източника.

#### **Местни физически лица**

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не се облагат с данък при източника доходите, реализирани при разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ, включващо сделки:

1. с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ;

2. сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

3. сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК, или аналогични по вид сделки в друга държава – членка на Европейския съюз (ЕС), или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (ЕИП).

Следователно не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, в т.ч. и с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар.

#### **Чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти и други финансови активи.

Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство. Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава-членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава извън ЕС и ЕИП, се удържа данък при източника в размер на 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

#### **Данъчен кредит, данъчни облекчения**

Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за идентични или подобни на гореописаните данъци, наложени в чужбина. Чуждестранния собственик на акции може да подлежи на освобождаване, възстановяване или кредит на целия или част от българския данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО). Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденти са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това,

на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

#### Данъци и други плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българското законодателство не се дължат държавни такси.

#### Валутно законодателство

Валутният закон от 1999 г. установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи. Това задължение се смята за неизпълнено при отказ за деклариране или ако декларираната информация е невярна или непълна. При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите. При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства. В случаите на основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства. Митническите органи служебно въвеждат информацията в регистър, съгласно Валутния закон.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 30 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци. При прехвърлянето на Акции съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

## **5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането**

#### **5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 /седем/ дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

На основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството се издават права. Съгласно §1, т. 3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество“. На основание разпоредбите на ЗППЦК срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 1.487603 нови акции по емисионна стойност. Всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като приблизително 0.672222 упражнени права дават възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 20.00 /двадесет/ лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 1.487603. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число. В този случай частта от права след десетичната запетая ще се остане неупражнена и ще бъде включена в общия брой права търгувани на служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ. При закупуване на права на служебния аукцион, за броя права, който не е цяло чисто не може да бъдат записани акции и тази част ще бъде обезсилена след приключване на процедурата по увеличение.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „Алтерон“ АДСИЦ, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, те могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба по правилата описани в т. 5.1.3 от настоящия документ.

Упълномощен инвестиционен посредник:

**„АБВ Инвестиции“ ЕООД**

Офис: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20

Телефон: + 359 52 601 594

Електронна поща: [draganov@abvinvest.eu](mailto:draganov@abvinvest.eu)

Лице за контакт: Драган Драганов

Работно време: всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч.

#### **5.1.2. Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане**

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2, Наредба № 38, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД.

Предмет на публичното предлагане са 900 000 (деветстотин хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 900 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 450 000 (четиристотин и петдесет хиляди) акции с номинална стойност 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 20.00 /двадесет/ лева на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. В противен случай, направените вноски, срещу записаните акции се връщат на лицата, които са ги направили в едномесечен срок от уведомяването, което изпраща Емитентът до КФН за резултата от подписката, съгласно чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие.

Предлаганите акции са с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 20.00 /двадесет/ лева на акция.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в ЦД, издадените обикновени акции от капитала на Емитента ще се предлагат за търговия на БФБ.

След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата на информационната агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и на интернет страниците на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

#### **5.1.3. Период на предлагането. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите**

##### **Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции**

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 8 (осем) дни от датата на публикацията на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК на интернет страницата на информационната агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и на интернет страниците на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 26.02.2020 г.

В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на нареждането за допускане.

##### **Краен срок на продажбата на правата**

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първия работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата – 11.03.2020 г.). Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата – 09.03.2020 г.).

##### **Място, условия и ред за прехвърляне на правата**

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE), независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез

подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

Лица могат да предлагат за продажба права, които са закупили на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП – член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

За придобиването на права по други способы се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за търговия с правата на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способы до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД.

Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на правата

На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП, обслужващ увеличението на капитала предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. В началото на всеки работен ден от подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции, посочен по-долу.

Край на подписката

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата – 06.04.2020 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции. Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

*Очакван график на предлагането*

| Процедура по увеличение на капитала   | Алтерон АДСИЦ       |
|---|---------------------|
| Вземане на решение от компетентния орган за увеличение на капитала  | 08 юли 2019 г.      |
| Потвърждаване на Проспекта от КФН   | 13 февруари 2020 г. |
| Публикация на съобщението за увеличение на интернет страницата на информационната агенция Infostock и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник | 17 февруари 2020 г. |
| Начало на търговията с Права на БФБ и на записването на Новите Акции  | 26 февруари 2020 г. |
| Последен ден за търговия с Права на БФБ   | 09 март 2020 г.     |
| Последен ден за прехвърляне на Правата на БФБ   | 11 март 2020 г.     |
| Последен ден на записването на Нови Акции от притежателите на Права, включително от лицата, закупили Права на БФБ   | 11 март 2020 г.     |

|   |                  |
|---|------------------|
| Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените Права                                      | 18 март 2020 г.  |
| Начало на записването на Нови Акции от лицата, закупили Права на служебния аукцион              | 23 март 2020 г.  |
| Последен ден на записване на Нови Акции от лицата, закупили Права на служебния аукцион          | 06 април 2020 г. |
| Край на подписката. Последен ден за заплащане на Нови Акции от всички лица, записали Нови Акции | 06 април 2020 г. |
| Регистрация на емисията Нови Акции и Увеличението на капитала в Търговския регистър             | 10 април 2020 г. |
| Регистриране на емисията Нови Акции в “Централен Депозитар” АД                                  | 15 април 2020 г. |
| Вписване на емисията Нови Акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН                      | 23 април 2020 г. |
| Начало на търговията с емисията Нови Акции на “Българска фондова борса” АД                      | 04 май 2020 г.   |

*Определянето на тези дати се основава на допускането, че:*

- *Сроковете по графика се спазват без забава;*
- *Процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.*

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец до:

- ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, обслужващ увеличението на капитала, на адрес за кореспонденция гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20 или
- ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Инвеститорите получили права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявяват прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при ИП, обслужващ увеличението на капитала или при други ИП, членове на ЦД. В случай, че притежател на права, които се водят по подсметка при ИП, различен от ИП, обслужващ увеличението на капитала, подаде заявка за записване на акции до последния, следва да бъде извършено прехвърляне на правата по клиентска сметка при обслужващия увеличението на капитала ИП („АБВ Инвестиции“ ЕООД).

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 и следва да има следното минимално съдържание:

**А) Физически лица**

- имена и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно три имена, ЕГН, местожителство и адрес;
- емитент, ISIN код на емисия, брой упражнявани права и брой записвани акции;
- дата, час и място на подаване на заявката;
- обща стойност на поръчката;
- подпис на лицето, което подава заявката.

**Б) Юридически лица**

- наименование на фирма и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно наименование на фирма, ЕИК, седалище и адрес на клиента;
- данните по буква А) по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични на описаните по-горе по букви А) и Б) идентификационни данни.

Към писмената заявка се прилагат:

(а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация (или регистрация в Търговския регистър) на заявителите – юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка;

(б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранно юридическо лице;

(в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилагат и копия от ЕИК, или регистрация по ЕИК и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

На основание чл. 112б, ал. 9 от ЗППЦК, Дружеството осигурява възможност за записване на акции и по дистанционен способ чрез ЦД и неговите членове (ИП).

ИП, приемащи заявките, имат право да изготвят и изискват попълването на определени от тях форми на заявки както с посоченото, така и с определено от тях допълнително съдържание.

При подаване на заявка до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, съответният ИП уведомява ИП, обслужващ увеличението на капитала. Уведомления се подават до „АБВ Инвестиции“ ЕООД, всеки работен ден в срока на подписката от 9.00 - 17.00 ч.

Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация всеки работен ден от срока на подписката.

ИП регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### **5.1.4. Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите**

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката

#### **5.1.5. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции**

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна. В случай че до края на подписката са записани и платени по-малко от 450 000 акции, сумите постъпили по набирателната сметка ще бъдат възстановени по банковите сметки на инвеститорите, които те са посочили в заявките си за участие в увеличението на капитала.

#### **5.1.6. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице**

Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя притежавани от него права умножени по 1.487603. Когато общия брой акции, които инвеститорът има право да запише, не е цяло число, същия има право да запише брой акции равен на цялото число (при наличие на 1 право ще могат да се запишат 3 нови акции). При закупуване на права на служебния аукцион, за броя права, който не е цяло число не може да бъдат записани акции и тази част ще бъде обезсилена след приключване на процедурата по увеличение.



#### **5.1.7. Оттегляне на заявките**

Съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

#### **5.1.8. Условия, ред и срок за заплащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Алтерон“ АДСИЦ, открита в „Тексим Банк“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума.

#### **5.1.9. Ред, който се прилага, ако всички ценни книжа от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички ценни книжа от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече ценни книжа от предлаганите**

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, Дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това - за регистрация на новата емисия акции в ЦД, КФН и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички акции от емисията, но бъдат записани и платени най-малко 450 000 броя акции, на основание чл. 192а, ал. 2 от ТЗ капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции, като се предприемат необходимите действия за уведомяване на КФН, вписване в Търговския регистър и регистрация на емисията в КФН, ЦД и БФБ.

Увеличаването на капитала с права изключва възможността за записване на повече от предложените при настоящото увеличение акции на Дружеството, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие.

Съгласно решение на Емитента всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 1.487603. Когато общия брой акции, които инвеститорът има право да запише, не е цяло число, същия има право да запише брой акции равен на цялото число (при наличие на 1 право ще могат да се запишат 3 нови акции). В този случай частта от права след десетичната запетая ще се остане неупражена и ще бъде включена в общия брой права търгувани на служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права. При закупуване на права на служебния аукцион, за броя права, който не е цяло число не може да бъдат записани акции и тази част ще бъде обезсилена след приключване на процедурата по увеличение.

**5.1.10. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа**

Емитентът уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

Уведомлението до КФН относно резултата от публичното предлагане, следва да съдържа информация относно: датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството прилага удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и удостоверение от банката, в която е открита специалната набирателна сметка, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай, че има отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на Дружеството, последното уведомява КФН в 7 (седем) дневен срок от постановяването на отказа.

**5.1.11. Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)**

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в ЦД като заявява регистрирането на новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при ИП, чрез който са упражнени правата. При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки, за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от ЦД чрез съответния ИП по искане на акционера и съгласно Правилника на ЦД и вътрешните актове на посредника.

**5.1.12. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява в 3 (три) дневен срок КФН, по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. В деня на уведомлението до КФН, Емитента информира банката, където е открита набирателната сметка, за резултата от подписката, публикува на интернет страницата на информационната агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и на интернет страниците на Емитента (<http://alteronreit.com/>) и ИП (<http://abvinvest.eu>) покана към лицата записали акции и обявява по местата на подписката, условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 (тридесет) дни от съобщението по чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка. Емитентът или предложителят е длъжен в деня на съобщението по чл. 84, ал.3 от ЗППЦК да уведоми банката за резултата от подписката, да публикува на интернет страниците на Емитента, когато ценните книжа са предложени от него, и на ИП, участващи в предлагането, покана до лицата, записали ценни книжа, в която да обяви условията и реда за връщане на набраните суми, както и да заяви поканата за оповестяване в Търговския регистър и да я публикува в ежедневника или информационната агенция по чл.92а, ал. 2. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН, БФБ и ЦД и публикува в посочените по-горе ежедневници и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения ИП съобщение в 3 (три) дневен срок от постановяване на отказа и възстановява получените суми в 30 (тридесет) дневен срок от уведомлението по същия ред.

**5.1.13. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията**

КФН, съответно Заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 (десет) последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане,

ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че ИП или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, по реда на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ.

КФН може да забрани публичното предлагане по реда на чл. 92з, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК ако са налице достатъчно основания да счита, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му ще бъдат нарушени.

БФБ, съгласно разпоредбите на чл. 181 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилника БФБ, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

#### **5.1.14. Процедурата за упражняването на правото за закупуване преди други**

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по коефициент 1.487603. Когато общия брой акции инвеститорът има право да запише, не е цяло число, същия има право да запише брой акции равен на цялото число (при наличие на 1 право ще могат да се запишат 3 нови акции). В този случай частта от права след десетичната запетая ще се остане неупражнена и ще бъде включена в общата бройка права търгувани на служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права. При закупуване на права на служебния аукцион, за броя права, който не е цяло число не може да бъдат записани акции и тази част ще бъде обезсилена след приключване на процедурата по увеличение.

Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена. В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

## **5.2. План за пласиране и разпределение на акциите**

### **5.2.1. Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите**

Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Емитента чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Чуждестранните инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България.

### **5.2.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, извън правото им на предпочитателно придобиване на новите акции), членове на СД на Емитента, настоящи или бивши служители на Дружеството.

### **5.2.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Управителните и Контролни органи на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента**

Емитентът няма информация дали основните акционери или членовете на СД възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5 % от предлаганите акции.

### **5.2.4. Оповестяване на предварителното разпределение**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 900 000 нови акции, освен издаването на нови акции, необходимо в резултат от закръгляване на съотношението на издадени права към нови акции, описано в т. 5.1.1. от настоящия документ.

Настоящото предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Алтерон“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните акции, която съответства на участието им в капитала на емитента преди увеличението. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на акции се извършва, като притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Всички заявки за записване на акции се третират равнопоставено, независимо от кой ИП са подадени.

Акциите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер акции от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори. Настоящото увеличение на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ се извършва чрез издаване на права. Търговията с новите акции не може да започне преди новите акции да бъдат вписани в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, в регистъра на Комисията по финансов надзор и в регистъра на Централен депозитар за безналични ценни книжа от емисия BG1100111076. Датата на приключване на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала „Алтерон“ АДСИЦ е крайният срок за записване на акции. Прогнозните дати са посочени в таблица по т. 5.1.3. от настоящия Документ (очакван график на предлагането).

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

**5.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe“ за превишаване на подписката**

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

**5.3. Ценообразуване**

**5.3.1. Цена, на която ще се предлагат акциите**

Емисионната стойност е 20.00 /двадесет/ лева за акция и е определена от Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ като са взети в предвид интересите на акционерите на Дружеството. Водещ критерий при определянето на емисионната цена е балансовата стойност на акция поради факта, че търговия със съществуващите акции на регулирания пазар на Българска фондова борса АД не е отчетена от средата на 2015 г. , когато са изтъргувани акции на цена от 0.42 лв. за акция при обща стойност на сделката от 3.00 лв. Към датата на провеждане на заседанието на СД, на което бе определена цената, балансовата стойност на акциите съгласно последния изготвен междинен индивидуален финансов отчет (към 30.09.2019 г.) достигна 21.54 лв. за акция.

На проведеното заседание Съветът на директорите взе решение да определи емисионна цена близка до балансовата стойност на акция, за да не бъде отчетено голямо разводняване на капитала. Интересите на настоящите инвеститори не са накърнени, поради факта, че те ще имат възможност да участват в предлагането и да закупят акции на преференциалната за тях емисионна цена. В случай, че не желаят да участват в предлагането могат да продадат своите права на регулирания пазар или на служебния аукцион и така да компенсират намалението на дяловото си участие.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

**5.3.2. Процедура за оповестяване на цената**

Емисионната стойност на една акция е приета с решение на Съвета на директорите от 08.07.2019 г., което е предоставено на КФН. След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, СД на Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК, съобщението се публикува най-малко в един централен ежедневник или на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на емитента, когато ценните книжа са предложени от него, и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

**5.3.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това**

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат).

**5.3.4. Съществена разлика между цената на предлагане на ценните книжа и цената, която членовете на управителните и контролните органи са заплатили през последната година или които те имат право да придобият**

Към датата на настоящия Документ няма членове на СД, които да притежават акции на Дружеството. Не са предвидени права на членовете на СД, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

#### **5.4. Пласиране и поемане**

**5.4.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането**

Банката, в която ще бъде открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Тексим Банк“ АД със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Тодор Александров“ № 141.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен Депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6.

#### **5.4.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличаването на капитала**

Инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от СД на „Алтерон“ АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала.

ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД се задължава да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на Република България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

#### **5.4.3. Поемане на емисията**

ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД се задължава да положи оптимални усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се задължава да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни ИП.

### **6. ПРИЕМАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

**6.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия**

Емисията ценни книжа ще бъде предложена за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 605 000 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE) в сроковете описани в т. 5.1.3. (Очакван график на предлагането).

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, в срок два работни дни от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството подава заявление издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което в срок два работни дни от вписването й Емитентът подава заявление за регистриране на емисията акции за търговия на алтернативния пазар на БФБ (BaSE), където се търгуват всички акции издадени до момента. Търговията с акциите може да започне на определената от СД на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 04.05.2020 г.

**6.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия**

Регулираният пазар, на който има допусната емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството, е сегмент акции на алтернативния пазар на БФБ (BaSE) под код **2AL**. На този пазар са допуснати за търговия и 605 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

**6.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар**

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия Проспект и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

**6.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“**

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не е ангажирало ИП, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“, както и не са предприели действия за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.

#### **6.5. Стабилизация**

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

### **7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството не разполага с информация дали има настоящи акционери, които ще предложат определен брой ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права, съответно няма да упражнят правата си да запишат акции.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството няма информация относно наличието на споразумения за замразяване на капитала.

### **8. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

В таблицата по-долу са представени основните разходи, пряко свързани с първичното публично предлагане на акциите от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството и са с прогнозен характер.

*Прогнозни разходи по публичното предлагане*

| Институция                     | Основание на разхода  | Сума (лв.)       |
|--------------------------------|---|------------------|
| „Централен депозитар“ АД       | Такса за издаване на ISIN, CFI и FISN кодове на емисия права        | 216.00           |
| „Централен депозитар“ АД       | Такса за депозиране на емисия права                                 | 1 020.00         |
| „Централен депозитар“ АД       | Такса за депозиране на новите акции                                 | 1 020.00         |
| „Централен депозитар“ АД       | Такса за издаване на Удостоверение към БФБ                          | 24.00            |
| „Централен депозитар“ АД       | Справка за упражнени и неупражнени права                            | 20.00            |
| „Централен депозитар“ АД       | Удостоверение за постъпили суми от продажба на права                | 24.00            |
| Агенция по вписванията         | Такса за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър | 15.00            |
| „Българска фондова борса“ АД   | Такса за допускане до търговия на „Сегмент акции“                   | 600.00           |
| „АБВ Инвестиции“ ЕООД          | Възнаграждение на упълномощения ИП                                  | 18 000.00        |
| <b>Общо прогнозни разходи:</b> |   | <b>20 939.00</b> |

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на прогнозните разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (20 939.00 лв.) се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (900 000 бр.), са 0.0233 лв. на акция. В случай на увеличение на капитала с минималния брой предложени акции, при който процедура се счита за успешна прогнозните разходи за акция възлизат на 0.0465 лв. на акция.

При увеличение на капитала на Емитента с максималния брой предложени акции, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат 17 979 061.00 лв.

При увеличение на капитала на Емитента с минималния брой предложени акции, при който процедура се счита за успешна, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат 8 979 061.00 лв.

## 9. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Няма издаване на акции на членовете на СД или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на СД нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството.

В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

### Разводняване на стойността на акциите на „Алтерон“ АДСИЦ

|   | Преди емисията<br>(към 30.09.2019 г.) | След увеличение<br>с минималния<br>брой акции | След увеличение<br>с пълния брой<br>акции |
|---|---------------------------------------|---|---|
| Обща сума на активите (хил. лв.)  | 41 997                                | 50 976  | 59 976                                    |
| Общо задължения (хил. лв.)  | 28 968                                | 28 968  | 28 968                                    |
| Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)   | 13 029                                | 22 008  | 31 008                                    |
| Брой акции в обръщение (бр.)  | 605 000                               | 1 055 000                                     | 1 505 000                                 |
| Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)   | 21.54                                 | 20.86   | 20.60                                     |
| <b>Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)</b> |                                       | <b>-3.16%</b>                                 | <b>-4.36%</b>                             |

\* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции

Източник: Междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.09.2019 г.

Към 30.09.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Алтерон“ АДСИЦ на индивидуална основа е 41 997 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 21.54 лв. С оглед на факта, че предлаганата емисионна цена е по-ниска от балансовата стойност на една акция се получава разводняване на капитала.

При записване на минималния брой акции, при който записването ще бъде успешно нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 8 979 хил. лв. (450 000 нови акции по емисионна цена 20.00 лв. на акция, от които са приспаднати разходите по емисията в твърда сума) до 21 994 хил. лв. Общо емитираните акции ще бъдат 1 055 000 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще бъде 20.86 лв. за акция.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 17 979 хил. лв. (900 000 нови акции по емисионна цена 20.00 лв. на



акция) до 30 994 хил. лв. Общо емитираните акции ще достигнат 1 505 000 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще достигне 20.60 лв. за акция.

Въпреки разводняването на капитала интересите на сегашните инвеститори не се накърняват, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Алтерон“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. Изменението на относителния дял в капитала на една акция на неучастващ в увеличението акционер е описан в таблицата по-долу:

| Относителен дял на 1 акция преди процедурата по увеличение капитала | Относителен дял на 1 акция след процедурата по увеличение капитала при записване на минималния брой акции | Изменение на дела в % (2-1) / 1 | Относителен дял на 1 акция след процедурата по увеличение капитала при записване на максималния брой акции | Изменение на дела в % (4-1) / 1 |
|---|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| 1   | 2   | 3                               | 4  | 5                               |
| 0.000165 %  | 0.0001 %  | - 42.42 %                       | 0.000066 %   | - 60.00 %                       |

## 10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1. Ако в обявата за ценните книжа са споменати консултанти във връзка с дадена емисия, запис, посочващ качеството, в което са действали консултантите

Емитентът не е ползвал услугите на консултанти по настоящата емисия, нито такива са споменати в обявата за ценните книжа. В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади на експерти или трети лица (виж т. 23. от Регистрационния документ: „Информация за трети лица и изявления на експерти“).

### 10.2. Индикация за друга информация в Документа за предлаганите ценни книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

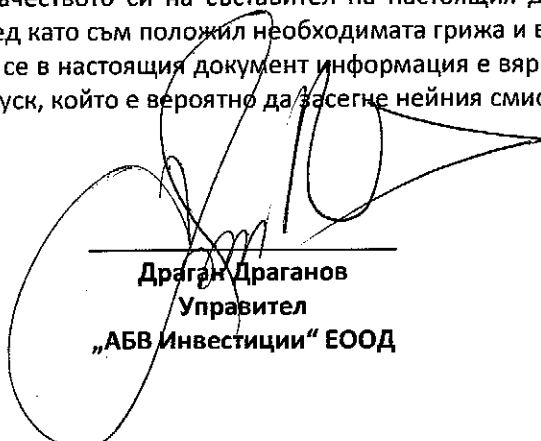
Дружеството не е ползвало друга информация в Документа за предлаганите ценни книжа, която е одитирана, извън тази посочена в годишния доклад на регистрирания одитор (виж т. 24 от Регистрационния документ: „Показвани документи“).

### 10.3. Информация от трети лица и изявления на експерти

Не са използвани изявления и доклади от експерти извън лицата по т. 1 от настоящия Документ, както и информация получена от източник, който е трета страна.


Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Документа за предлаганите ценни книжа:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



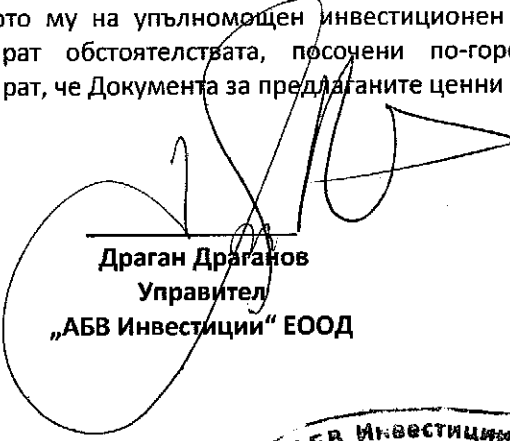
Драган Драганов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Алтерон“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Документа за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона.



Илиан Дангаров  
Изпълнителен директор  
„Алтерон“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Алтерон“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Документа за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на закона.



Драган Драганов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



Камен Димов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

