

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**ЧАСТ II 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**



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Алтерон“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Регистрационен документ, така и с Документа за предлаганите ценни книжа, 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 Регистрационния документ. 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> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„Алтерон“ АДСИЦ</b> гр. Варна, район Приморски ул. „Доктор Железкова “ № 3 09:00 – 17:00 ч. тел. + 359 885 61 33 10 alteron@alteronreit.com Надежда Великова – Директор за връзка с инвеститорите
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес за кореспонденция: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна ул. „Цар Асен“ № 20 09:00 – 17:00 ч. + 359 52 601 594 draganov@abvinvest.eu 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.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	5
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	6
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	15
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	19
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	21
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ .....	21
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД .....	22
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	24
11.	НАУЧНОИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ .....	29
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	30
13.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ .....	33
14.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	34
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ.....	36
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....	37
17.	ЗАЕТИ ЛИЦА.....	38
18.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	39
19.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	41
20.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	42
21.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	45
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ .....	49
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС .....	49
24.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....	50
25.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА .....	50
26.	ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО С ПОСОЧВАНЕ НА НЕГОВИТЕ ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ .....	50
27.	ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ (ПО ВИДОВЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА.....	51
28.	ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ .....	52
29.	ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ .....	52
30.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	52
31.	ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР .....	56
32.	ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА .....	57
33.	ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯ ИЛИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ .....	58
34.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	59

**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 Регистрационния документ**

„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. и годишния консолидиран финансов отчет на „Алтерон“ АДСИЦ за 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 Регистрационния документ**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ.

С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Алтерон“ АДСИЦ – Илиан Христов Лангаров, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Драган Драганов и Камен Димов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник **декларират, че:**

- при изготвянето на Регистрационния документ е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- те са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им 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 СД 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. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

#### **2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)**

Годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и годишния консолидиран финансов отчет на „Алтерон“ АДСИЦ за 2018 г. са одитирани от 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 регистрирания одитор Марий Апостолов, ДЕС № 0488. Марий Апостолов е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

#### **2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите, ако са съществени**

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Емитента, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### 3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената финансова информация включва годишните одитирани индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г., годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2018 г., междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г. и междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството 30.09.2019 г.

**Финансова информация от одитираните индивидуални годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и от неодитираните междинни индивидуални финансови отчети на дружеството към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г.**

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
<b>Активи</b>					
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	25 455	20 508	19 333	28 335	17 890
Имоти, машини и съоръжения	-	-	-	-	3
Инвестиции в дъщерни дружества	5	-	5	-	-
Предплащания и други активи	180	241	206	235	-
Вземания от свързани лица	5 282	-	5 193	-	-
<b>Нетекущи активи</b>	<b>30 922</b>	<b>20 749</b>	<b>24 737</b>	<b>28 570</b>	<b>17 893</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други финансови вземания	163	10 122	2 095	1	-
Предплащания и други активи	139	-	72	45	18
Вземания от свързани лица	10 168	-	10 168	-	-
Данъчни вземания	501	-	-	-	-
Пари и парични еквиваленти	107	15	24	33	62
<b>Текущи активи</b>	<b>11 075</b>	<b>10 137</b>	<b>12 359</b>	<b>79</b>	<b>80</b>
Активи класифицирани като държани за продажба	-	-	-	154	154
<b>Общо активи</b>	<b>41 997</b>	<b>30 886</b>	<b>37 096</b>	<b>28 803</b>	<b>18 127</b>

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	605	605	605	605	605
Други резерви	4 500	-	4 500	-	-
Неразпределена печалба	7 924	6 963	7 886	5 583	5 352
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>13 029</b>	<b>7 568</b>	<b>12 991</b>	<b>6 188</b>	<b>5 957</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи пасиви</b>					
Дългосрочни заеми	19 509	20 058	16 506	20 062	11 447
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>19 509</b>	<b>20 058</b>	<b>16 506</b>	<b>20 062</b>	<b>11 447</b>
<b>Текущи пасиви</b>					
Краткосрочни заеми	4 345	791	3 863	1 331	461
Търговски и други задължения	5 107	2 462	3 729	1 205	254
Краткосрочни задължения към свързани лица	7	14	7	17	8

**„Алтерон“ АДСИЦ**

Текущи пасиви	9 459	3 260	7 599	2 553	723
Общо пасиви	28 968	23 318	24 105	22 615	12 170
Общо собствен капитал и пасиви	41 997	30 886	37 096	28 803	18 127

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари - 30 септември		1 януари - 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	800	1 773	1 319	747	2 467
Приходи от наеми	8	75	78	206	121
Други приходи	195	654	2 843	-	-
Разходи за външни услуги	(106)	(60)	(88)	(54)	(59)
Разходи за персонала	(21)	(21)	(28)	(28)	(32)
Разходи за амортизация	-	-	-	-	(8)
Други разходи	(101)	(220)	(729)	(103)	(68)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>775</b>	<b>2 201</b>	<b>3 395</b>	<b>768</b>	<b>2 421</b>
Финансови приходи	89	-	-	-	-
Финансови разходи	(826)	(821)	(1 092)	(537)	(470)
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>38</b>	<b>1 380</b>	<b>2 303</b>	<b>231</b>	<b>1 951</b>
Разходи за данъци върху дохода					
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>38</b>	<b>1 380</b>	<b>2 303</b>	<b>231</b>	<b>1 951</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>	<b>38</b>	<b>1 380</b>	<b>2 303</b>	<b>231</b>	<b>1 951</b>
<b>Доход/(загуба) на акция (в. лв.)</b>	<b>0.06 лв.</b>	<b>2.28 лв.</b>	<b>3.81 лв.</b>	<b>0.38 лв.</b>	<b>3.22 лв.</b>

**Финансова информация от одитирания консолидиран годишен финансов отчет за 2018 г. и от неодитирания междинен консолидиран финансов отчет на дружеството към 30.09.2019 г.**

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември	
	2019 г.		2018 г.	
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)	
<b>Активи</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти		25 455		19 333
Търговски и други финансови вземания		4 327		4 327
Предплащания и други активи		180		206
Отсрочени данъчни активи		58		58
<b>Нетекущи активи</b>		<b>30 020</b>		<b>23 924</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други финансови вземания		10 532		12 263
Предплащания и други активи		136		72
Данъчни вземания		501		-
Пари и парични еквиваленти		111		29
<b>Текущи активи</b>		<b>11 280</b>		<b>12 364</b>
Активи класифицирани като държани за продажба		-		-
<b>Общо активи</b>		<b>41 300</b>		<b>36 288</b>

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември	
	2019 г.		2018 г.	
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)	
<b>Собствен капитал</b>				

Акционерен капитал	605	605
Други резерви	4 500	4 500
Неразпределена печалба	7 227	7 078
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>12 332</b>	<b>12 183</b>
<b>Пасиви</b>		
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Дългосрочни заеми	19 509	16 506
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>19 509</b>	<b>16 506</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Краткосрочни заеми	4 345	3 863
Търговски и други задължения	5 107	3 729
Краткосрочни задължения към свързани лица	7	7
<b>Текущи пасиви</b>	<b>9 459</b>	<b>7 599</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>28 968</b>	<b>24 105</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>41 300</b>	<b>36 288</b>

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари - 30 септември	1 януари - 31 декември
	2019 г.	2018 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)	(одитирани данни в хил. лв.)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	800	1 319
Приходи от наеми	8	78
Други приходи	403	1 943
Разходи за външни услуги	(114)	(88)
Разходи за персонала	(21)	(28)
Други разходи	(101)	(695)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>975</b>	<b>2 529</b>
Финансови разходи	(826)	(1 092)
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>149</b>	<b>1 437</b>
Приходи от данъци върху дохода		58
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>149</b>	<b>1 495</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>	<b>149</b>	<b>1 495</b>
<b>Доход/(загуба) на акция (в. лв.)</b>	<b>0.25 лв.</b>	<b>2.47 лв.</b>

Дружеството не е разпределяло дивидент от финансовия резултат за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. На индивидуална основа счетоводния резултат на „Алтерон“ АДСИЦ за 2016 г. е нетна печалба в размер от 1 951 хил. лв., на 231 хил. лв. през 2017 г. и на 2 303 хил. лв. през 2018 г.

Счетоводният резултат на консолидирана основа за 2018 г. е 1 495 хил. лв.

Към датата на последния изготвен одитиран индивидуален годишен финансов отчет (31.12.2018 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента е в размер от 12 991 хил. лв., като същият е значително по-висок от регистрирания акционерен капитал от 605 хил. лв. Към датата на последния изготвен междинен индивидуален финансов отчет (30.09.2019 г.) общия размер на собствения капитал на Емитента се увеличава до 13 029 хил. лв.

#### 4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да



бъде или да не бъде елиминиран. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

#### **4.1. Систематични рискове**

##### **Макроикономически риск**

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза и продължаващите с различна интензивност дългови проблеми в Еврозоната се отразяват негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна дълго поддържаните от няколко правителства добри показатели за бюджетен дефицит и ниво на публичен дълг се влошават, но от друга – ключови макро индикатори, като нивото на заетост и ръст на БВП се задържат на високи нива през последните години. Отчетеният реален растеж на БВП в процент достигна 3.9 % през 2016 г., 3.8 % през 2017 г. и 3.6 % през 2018 г.

През последните години сме свидетели на непрекъснато намаление на коефициента на безработицата. Вследствие на повишаващия се брутен вътрешен продукт и на миграцията на работната сила, все по-малко хора са безработни и търсещи работа. По данни на НСИ, коефициентът на безработица достигна най-високи стойности в края на 2013 г. - 13.0 %, през 2014 г. бе отбелязано намаление до 10.6 % и тенденцията на устойчиво намаляване продължи и през следващите години: 2015 г. - 7.9 %, 2016 г. - 6.7 %, 2017 г. – 5.6 %, 2018 г. – 4.7 %. През третото тримесечие на 2019 г. коефициента на безработица спадна до 3.7 %.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврозоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

##### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997 г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма,

валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намаля, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. Трайното овладяване на инфлационните процеси в страната през последните години се отразява положително и върху генерирането на реална норма на възвръщаемост, като основен фактор за процеса на инвестиране. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2015 г. отбеляза намаление от 0,1 % спрямо предходната година, като дефлацията достигна 0,8 % през 2016 г. Ръстът в икономиката от последните години обаче се отрази в ръст и при инфлацията. През 2017 г. общия индекс на потребителските цени на годишна база се повиши с 2.1 %, през 2018 г. с 2.8 %, а през 2019 г. с 3.8 %.

### **Безработица**

Годишите на преход на българската икономика след 1989 г. бяха белязани с висок ръст на безработицата. От условията на планова икономика, където заетостта бе „пълна“ преминахме към пазарна икономика. Множество от държавните предприятия, които осигуряваха заетост прекратиха дейността си и голяма част от населението остана без работа. След достигане на високи нива на безработица в рамките на 20 на сто от активното население в годините от новото хилядолетие процесите на ръст в безработицата се обърнаха.

Множество фактори повлияха на тези процеси, като сред тях са откриването на нови бизнес начинания, но и миграцията на работещите в чужбина при условията на по-високо заплащане доведоха до спад на безработицата в страната.

По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. средногодишното равнище на безработицата нараства от 9.47% до 11.3% през 2013 г. През последните години обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната. По последните данни от Агенцията по заетостта в края на 2018 г. средногодишното равнище на безработицата при лицата на възраст 15 – 64 години достигна 6.2 %.

Високите нива на безработицата оказват негативно влияние, както на гражданите на страната, така и на стопанските субекти, като влиянието може да се търси по няколко линии. От една страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина. От друга страна икономиката се стимулира от потреблението и в частност вътрешното потребление. При висока безработица покупателната способност на населението намалява, а от там страда и бизнеса.

### **Политически риск**

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща

икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, внасяйки допълнителна неопределеност относно текущата ситуация. Смениха се няколко поредни правителства, които не можаха да изкарат пълният си четири годишен мандат. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната. Все пак, след проведените на 26 март 2017 г. предсрочни парламентарни избори и последвалите преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно правителство, което оцеля при няколко вота на недоверие от страна на опозицията. Наскоро приключи и българското председателство на Европейския съюз, което може да се квалифицира като успешен период за външната политика на страната.

#### ***Валутен риск***

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

#### ***Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива***

В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

#### ***Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка***

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

#### ***Кредитен риск за държавата***

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Стабилното ниво на публичните финанси на страната бяха едната водещи рейтингова агенция в края на предходната година Standard & Poor's да повиши на дългосрочния

кредитен рейтинг на страната с една степен до ниво BBB/A-2 и потвърди положителната перспектива пред страната.

В същото време другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка, но повиши перспективата пред страната ни от Стабилна на Положителна.

*Актуален кредитен рейтинг на Република България*

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна / Положителна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Положителна / -

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

**Риск от настъпване на форсмажорни събития**

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

**4.2. Несистематични рискове**

**Валутен риск**

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

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

**Ликвиден риск**

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително

бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

#### **Кредитен риск**

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на обезпечението по инвестиционните кредити. Редовно се следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Някои от лихвените заеми, по които Дружеството е страна са с фиксиран лихвен процент, други с плаващ лихвен процент.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

#### **Избор на неподходяща пазарна стратегия**

Бъдещите печалби и икономическата стойност на „Алтерон“ АДСИЦ зависят от стратегията, избрана от неговия управленски екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, оперативните му резултати и финансово състояние.

#### **Дружеството може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции**

Инвестициите в недвижими имоти изискват извършването на допълнителни капиталови разходи. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Дружеството да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните му резултати и финансовото му състояние.

#### **Зависимост от „ключов“ персонал**

Дружеството зависи в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в неговите управителните и контролни органи. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал“.

#### **Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните**

Емитентът класифицира като свързани лица собствениците, дружества под общ контрол от мажоритарния си собственик - „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и ключовия управленски персонал.

Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Алтерон“ АДСИЦ от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

***Дружеството осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция***

Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти на територията на гр. Варна и гр. София. Пазарът е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на „Алтерон“ АДСИЦ зависи от общото състояние на пазара на имоти.

***Риск от недостатъчно застрахователно покритие на дейността и на активите на дружеството***

Като осъществяващо дейност в сектора на недвижимите имоти инвестициите на „Алтерон“ АДСИЦ са подвластни на различни рискове – природни бедствия, човешка намеса и т.н. „Алтерон“ АДСИЦ сключва застраховки за защита на инвестициите си, но има възможност те да не покрият напълно направените инвестиции и в случай на настъпване на застрахователно събитие Дружеството да претърпи загуби.

***Други специфични рискове за пазара на недвижими имоти***

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти – основен риск пред всеки инвеститор в недвижими имоти. В случай, че Дружеството вземе решение да продаде придобитите активи то може да реализира значителни загуби, ако продажната цена е по-ниска от себестойността на имотите;

- ниска заетост на инвестиционните имоти или намаление на равнището на наемите – наемите/арендата представлява основна част от текущите доходи, които може да реализира едно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в имоти. Размера на наемите/арендата и наличието на платежоспособно търсене е много важно за дейността и финансовия резултат на Дружеството;

- ниска ликвидност на недвижимите имоти – недвижимите имоти са един от най-слабо ликвидните активи. Причините за това са много – високи цени, разминаване в оценката на търсещите и предлагащите, липсата на единен пазар и т.н. В тези условия е възможно дори Дружеството да желае да реализира сделка (покупка или продажба) то да няма възможност да я реализира в желаните кратки срокове или на желаната цена;

- увеличение на разходите за строителство и ремонт – в случаите, в които Дружеството реализира инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти – строителство на сгради със различно предназначение разходите за строителство и ремонт са основно перо за него. При повишаването им директно се влошава финансовия резултат поради липсата на възможност за значимо повишение в приходната част поради конкурентната среда;

- нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти – разходите за поддръжка са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването им финансовия резултат се влошава;

- нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти – разходите за застраховки са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването им финансовия резултат се влошава;

- невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране – използването на дългово финансиране повишава рентабилността на собствения капитал. Когато такова не може да бъде привлечено или цената му (лихвените нива) се повиши се налага Дружеството да разчита единствено на собствени средства. Същите обикновено са ограничени, а и изисканата доходност по тях е по-висока. Това може да доведе до отхвърляне на инвестиционни проекти, които носят по-ниска доходност и косвено да понижат финансовия резултат на дружеството.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 5.1. История и развитие на Емитента

#### 5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента

Търговско наименование на емитента на емисията акции е „Алтерон“ АДСИЦ. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ).

Наименованието на емитента не е променяно от учредяването му до датата на изготвяне на този Документ.

#### 5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

Дружеството е регистрирано с решение № 9409/29.10.2007 г. на Варненския окръжен съд по ф. д. 4915/2007 г. и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 874, стр. 50 с партиден номер 13. „Алтерон“ АДСИЦ е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 148146418.

#### 5.1.3. Дата на създаване и продължителността на дейността на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период

Дружеството е учредено на проведено на 24.09.2007 г. Учредително събрание.

Дружеството е учредено за неограничен срок.

#### 5.1.4. Седалище и правна форма на Емитента, законодателство съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на неговото седалище

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което	
Емитентът упражнява дейността си	българско
Юридическа форма	акционерно дружество
Седалище	гр. Варна
Адрес на управление	р-н Приморски, ул. „Доктор Железкова " № 3
Телефон	+ 359 885 61 33 10
E-mail:	alteron@alteronreit.com
Web-site:	<a href="http://alteronreit.com/">http://alteronreit.com/</a>

Предметът на дейност на дружеството е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е с капитал 605 000 лева, разпределен в 605 000 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка една.

#### 5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

Комисията за финансов надзор вписва „Алтерон“ АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор с Решение № 695-ПД от 29.07.2009 г.

През последните три финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Алтерон“ АДСИЦ;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;

- не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента.

Към датата на изготвяне на този документ заемите на Емитента са, както следва:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка от 0.5 пункта.
- Размер на кредита – 3 200 хил. лв.
- Срок на кредита – 15 април 2022 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 6-месечен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средствата от кредита.

Текущата част от задължението по инвестиционния заем към датата на изготвяне на този документ е в размер на 429 хил. лв. Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка. Балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 5 237 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – базов лихвен процент плюс надбавка от 0.7 пункта.
- Размер на кредита – 1 600 хил. евро.
- Срок на кредита – 29 септември 2022 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 30-месечен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средствата от кредита.

Към датата на изготвяне на този документ балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 5 003 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 753 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4%.
- Размер на кредита – 1 440 хил. евро.
- Срок на кредита – 28 април 2021 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 36-месечен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средствата от кредита.

Към датата на изготвяне на този документ балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 3 833 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 1 271 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4%.
- Размер на кредита – 1 008 хил. евро.
- Срок на кредита – 27 май 2021 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.



Към датата на изготвяне на този документ балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 2 711 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 628 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – 6 820 хил. лева.
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Към датата на изготвяне на този документ балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 8 509 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 936 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от РЛПССК/референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева/ плюс надбавка.
- Лимит на кредита – 600 хил. лв.
- Срок на ползване на кредита – 36 месеца
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - инвестиционни имоти на Дружеството

Към датата на изготвяне на този документ задължението по главницата на заема е текущо в размер на 600 хил. лв.

Банков оборотен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – 630 хил. лева.
- Срок на кредита – 17 април 2020 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита

Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 630 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – разрешени - 4 000 хил. лева, към 31.12.2019 г. – усвоени 3 000 хил.лв.
- Срок на кредита – 25 декември 2031 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита

Към датата на изготвяне на този документ като обезпечение са предоставени имот с балансовата стойност в размер на 2 056 хил. лв. и търговски предприятия оценени на стойност 1 730 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

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

Към датата на изготвяне на този документ балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков кредит е в размер на 2 056 хил. лв. Задължението е в размер на 600 хил. лв.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

#### Облигационен заем:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100030175;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута – лева.
- Лихвен процент – 5.75 %.
- Период на лихвеното плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно.
- Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания
- Обезпечение – застраховка на емисията.

## **5.2. Инвестиции**

**5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация**

През 2016 г. Емитентът е придобил 2 инвестиционни имота - поземлени имоти в гр.Варна, м-ст Кабакум и гр.Варна, м-ст Акчелар на обща стойност 6 111 хил. лв.

През 2017 г. и 2018 г. не са извършени значими инвестиции в недвижими имоти.

На 31.12.2018 г. Групата придоби контрол над дружеството „Спърс“ ЕООД със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Генерал Скобелев“ №87 чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. С решение на общото събрание на „Спърс“ ЕООД от 31.12.2018 г. е взето и решението за промяна наименованието на Дружеството на „Алтерон Пропърти“ ЕООД, както и за промяна на адреса на управление на гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3. Придобиването на контрол над Алтерон Пропърти ЕООД е осъществено с цел оптимизиране на дейността във връзка със секюритизацията на недвижими имоти. Покупната цена на придобиване е в размер на 5 000 лв., като вписването на прехвърлянето и на промяната в представителството в Търговския регистър е извършено в началото на 2019 г. с акт за вписване № 20190115174443.

През 2019 г. стойността на новопридобитите, чрез последващи разходи имоти от Групата на „Алтерон“ АДСИЦ активи е 8 482 хил. лв. Придобити са поземлени имоти в с. Марково, община Родопи, обл. Пловдив с обща площ 20 290 кв.м., поземлен имот в гр. София, район Овча купел, кв. Горна баня с площ 3 235 кв.м. и част от сграда в гр. София.

В края на 2019 г. на „Алтерон“ АДСИЦ придобива собствеността в четири дружества, чиито предмет на дейност е насочен към придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти – „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД с ЕИК 200536466, „ГЕЕ“ ЕООД с ЕИК 203076293, „АВМ-

2007“ ЕООД с ЕИК 205716404 и „Инфодом“ ЕАД с ЕИК 205343624. Общата стойност на инвестициите в дялов капитал е 5 175 хил. лв.

**5.2.2. Информация относно главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции (в неговата страна и чужбина) и метода на финансиране (вътрешно и външно)**

Към датата на изготвяне на последния одитиран индивидуален финансов отчет – 31.12.2018 г. дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в гр. Варна и гр. София:

- Поземлен имот „Парова централа“ с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна, Западна Промислена Зона;
- Поземлен имот в гр. София с площ 3 622 кв. м.;
- Поземлени имоти, находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ – 5 548 кв. м.;
- Инвестиционен имот в гр. Варна, местност „Акчелар“ – 6 532 кв. м.

Към датата на изготвяне на този проспект „Алтерон“ АДСИЦ е придобил собствеността на поземлен имот в с. Марково, община Родопи, обл. Пловдив с обща площ 20 290 кв.м., поземлен имот в гр. София, район Овча купел, кв. Горна баня с площ 3 235 кв.м. и част от незавършена бизнес-сграда в гр. София и планира извършване на допълнителни инвестиции в проектите с цел увеличаване на стойността и реализиране на бъдещи печалби. Дружеството не е подписвало договори за изпълнение на строително-монтажни работи на терените негова собственост. Към датата на изготвяне на този Документ са извършени единствено дейности по издаване на разрешителни за строеж и проектиране. След приключване на процедурата по увеличение на капитала Дружеството предвижда развитието на тези инвестиционни проекти основно със средствата привлечени при увеличението на капитала. Към датата на този Документ няма бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

**5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти**

Емитентът не е поемал твърди ангажименти за придобиване на инвестиции. Към датата на изготвяне на този Документ „Алтерон“ АДСИЦ няма сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти или извършване на строително-монтажни работи в придобитите такива. Описаните в Проспекта проекти, които Дружеството планира да осъществи все още са в начална фаза на изпълнение. Подадени са искания за издаване на разрешителни за строеж. В зависимост от получените разрешителни ще бъдат проектиран вида на бъдещи сгради. Резултатите от предлагането на акции също ще повлияят на вземането на инвестиционно решение. При неуспех или непълно набиране на капитал е възможно някой от планираните проекти да бъде отложен във времето или дори Дружеството да се откаже да го изпълнява.

Във връзка с посоченото по-горе считаме, че по отношение на Дружеството не съществува твърд ангажимент за изпълнение на никой от описаните инвестиционни проекти. Дружеството Емитент и неговото дъщерно дружество не са поемали ангажименти за извършване на други инвестиции, неописани в настоящия Проспект.

## **6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **6.1. Основни дейности**

**6.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги**

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

### **6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или дейности**

„Алтерон“ АДСИЦ, няма въведени значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

### **6.2. Главни пазари**

Пазарът на недвижими имоти е основен пазар, на който „Алтерон“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество извършват дейност. Всички приходи са реализирани от дейност на територията на Република България. Основните сегменти на пазара на недвижими имоти са търговски площи, офисни площи, логистични и индустриални площи и жилищните площи. Ръководството на Емитента не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Алтерон“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество.

Емитентът реализира приходите си на територията на страната. Основната част от тях са резултат на промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

През 2016 г. са извършени преоценки с положителна на стойност за 2 467 хил. лв. Преоценени са имоти, находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ с обща стойността в размер на 4 692 хил. лв. Извършена е и преценка на инвестиционен имот, находящ се в град Варна, местност „Акчелар“ като стойността му възлиза на 3 888 хил. лв.

През 2018 г. са придобити инвестиционни имоти чрез последващи разходи на стойност 181 хил. лв.

След влезли в сила през 2018 г. промени в Закона за дейността на дружествата със специална инвестиционна цел (ДВ бр., 65 от 2018 г.) на дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти бе дадена възможност да участват в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството със специална инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. След влизането в сила на законовите промени Устава на Емитента бе променен, след което в края на 2018 г. бе придобит 100% от капитала на дружеството „Спърс“ ЕООД, ЕИК 200096522. С вписването на сделката в Търговския регистър към Агенцията по вписванията същото бе преименовано на „Алтерон Пропърти“ ЕООД.

През 2019 г. са придобити инвестиционни имоти на стойност 8 482 хил. лв. В края на годината е придобита собствеността в четири дружества с дейност насочена към инвестиции в имоти. Общата стойност на инвестициите в дялов капитал е 5 175 хил. лв.

„Алтерон“ АДСИЦ отчита приходи от наеми, както следва:

- 2016 г. – 121 хил. лв.;
- 2017 г. – 206 хил. лв.;
- 2018 г. – 78 хил. лв.;
- 2019 г. – 10 хил. лв. (предварителни данни).

Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен. Размера на активите и оборотите на „Алтерон“ АДСИЦ са незначителни спрямо размерите му и дружеството не може да оказва влияние върху него. Негови конкуренти са всички участници на пазара на недвижими имоти. Няма конкурент, който да може да оказва значително влияние върху него и да има доминиращи позиции.

### **6.3. Когато информацията, дадена в съответствие с точки 6.1. и 6.2., е повлияна от изключителни фактори, да се посочи този факт**

Информацията дадена в съответствие с точки 6.1 и 6.2 не е повлияна от изключителни фактори.

- 6.4. Ако е съществена за стопанската дейност или рентабилност на емитента, да се оповести обобщена информация, отнасяща се до степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси**

„Алтерон“ АДСИЦ упражнява дейност като дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо имоти. За тази цел то е получило лиценз от Комисията за финансов надзор. Емитентът и неговото дъщерно дружество не притежават други патенти или лицензии. Стопанската дейност и рентабилността им не зависят от индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси с изключение на сключените договори за банкови кредити описани в т. 5.1.5. на този Документ.

- 6.5. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Алтерон“ АДСИЦ, освен посочването в т. 6.2, че размерът на активите и оборотите на Дружеството са незначителни спрямо общия размер на пазара.

## **7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **7.1. Икономическа група**

Мажоритарен собственик на Емитента, притежаващ пряко 53.61 % от капитала и гласовете на ОСА е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

Към 30.09.2019 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в 5 дъщерни дружества освен „Алтерон“ АДСИЦ, както следва: „Пътища и съоръжения-ГМС“ ЕООД, ЕИК 821171457 – 100 %, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 – 100 %, УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 175126124, „Грийнхаус Стрелча“ АД, ЕИК 203828597 – 100 %, „Естакада“ ЕООД, ЕИК 130121425 – 100 %.

Към датата на изготвяне на този Документ няма дружество, което да притежава контролно участие над 50 на сто от капитала и правата на глас в общото събрание на акционерите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и да упражнява косвено контрол върху „Алтерон“ АДСИЦ.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Алтерон“ АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

### **7.2. Дъщерни дружества**

„Алтерон“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на „Алтерон Пропърти“ ЕООД, ЕИК 200096522.

## **8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ**

- 8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях**

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

- Поземлен имот „Парова централа“ с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна, Западна Промислена Зона;
- Поземлен имот в гр. София с площ 3 622 кв. м.;

- Поземлени имоти находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ – 5 548 кв. м.;
- Инвестиционен имот в гр. Варна, местност „Акчелар“ – 6 532 кв. м.

Тежестите върху недвижимите имоти са описани в т. 5.1.5. в този Регистрационен документ.

Емитентът планира със средствата набрани от емисията да развие инвестиционни проекти върху посочените поземлени и инвестиционни имоти. Ръководството на Емитента планира 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 двата собствени имота, находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ и 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“. Дружеството не планира придобиване на лизинговани имоти. Възможно е в бъдеще инвестиционните проекти да бъдат обременени с тежести, в случай, че същите бъдат използвани като обезпечение по инвестиционни кредити за финализирането им.

## 8.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента

„Алтерон“ АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите му.

## 9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### 9.1. Финансово състояние

Следващите таблици показват доходите на Дружеството и техните основни компоненти, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г., от одитирания годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г. и от междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари - 30 септември		1 януари - 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	800	1 773	1 319	747	2 467
Приходи от наеми	8	75	78	206	121
Други приходи	195	654	2 843	-	-
Разходи за външни услуги	(106)	(60)	(88)	(54)	(59)
Разходи за персонала	(21)	(21)	(28)	(28)	(32)
Разходи за амортизация	-	-	-	-	(8)
Други разходи	(101)	(220)	(729)	(103)	(68)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>775</b>	<b>2 201</b>	<b>3 395</b>	<b>768</b>	<b>2 421</b>
Финансови приходи	89	-	-	-	-
Финансови разходи	(826)	(821)	(1 092)	(537)	(470)
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>38</b>	<b>1 380</b>	<b>2 303</b>	<b>231</b>	<b>1 951</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	-	-
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>38</b>	<b>1 380</b>	<b>2 303</b>	<b>231</b>	<b>1 951</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>	<b>38</b>	<b>1 380</b>	<b>2 303</b>	<b>231</b>	<b>1 951</b>
<b>Доход/(загуба) на акция (в. лв.)</b>	<b>0.06 лв.</b>	<b>2.28 лв.</b>	<b>3.81 лв.</b>	<b>0.38 лв.</b>	<b>3.22 лв.</b>

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари - 30 септември		1 януари - 31 декември	
	2019 г.		2018 г.	
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)	

Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	800	1 319
Приходи от наеми	8	78
Други приходи	403	1 943
Разходи за външни услуги	(114)	(88)
Разходи за персонала	(21)	(28)
Други разходи	(101)	(695)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>975</b>	<b>2 529</b>
Финансови разходи	(826)	(1 092)
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>149</b>	<b>1 437</b>
Приходи от данъци върху дохода		58
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>149</b>	<b>1 495</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>	<b>149</b>	<b>1 495</b>
<b>Доход/(загуба) на акция (в. лв.)</b>	<b>0.25 лв.</b>	<b>2.47 лв.</b>

През периода се забелязва намаление в общия размер на приходите през 2017 г. (2 588 хил. лв. през 2016 г. спрямо 953 хил. лв. през 2017 г.). През 2018 г. приходите се покачват значително, до 4 240 хил. лв. в следствие на реализирането на други приходи от дейността.

В следствие на увеличения размер на кредитите на дружеството, финансовите разходи се увеличават от 470 хил. лв. през 2016 г., до 537 хил. лв. през 2017 г. и 1 092 хил. лв. през 2018 г.

В края на третото тримесечие на 2019 г. Емитентът реализира приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти на индивидуална и консолидирана основа в размер от 800 хил. лв. Приходите от наеми са 8 хил. лв., а другите приходи на индивидуална основа достигат 195 хил. лв. и 403 хил. лв. на консолидирана основа. Емитентът отчита 228 хил. лв. разходи за дейността, а Групата общо – 236 хил. лв. Чистата печалба на индивидуална основа е 38 хил. лв., а тази на консолидирана основа – 149 хил. лв.

За посочените години за Дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от ТЗ, са регистрирани загуби.

## 9.2. Резултати от дейността

През тригодишния период предхождащ датата на изготвяне на този Документ Дружеството е реализирало общ всеобхватен доход, както следва:

- за 2016 г. – 1 951 хил. лв.;
- за 2017 г. – 231 хил. лв.;
- за 2018 г. – 2 303 хил. лв. на индивидуална основа и 1 495 хил. лв. на консолидирана основа.

## 9.3. Значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- значителни промени на пазара на недвижими имоти, по отношение на цените, ликвидността, конкуренцията и др.;
- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;
- законодателни промени;
- данъчно облагане;
- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара.

Въздействието на всяка група фактори върху Емитента е подробно описано в т. 4 на този Документ – „Рискови фактори“.

Степента на въздействие на всеки фактор върху Емитента не може да бъде определена предварително, защото в реалния икономически живот външните фактори оказват въздействие, както върху стопанските единици, така и помежду си.

През разглеждания период не са налице необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Емитента освен развитието в дейността описани в т. 9.1 по-горе.

**9.4. Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени**

През разглеждания период не са налице сделки оказващи съществено изменение на нетните приходи и на приходите от продажби на Дружеството.

**9.5. Информация, отнасяща се до правителствена, икономическа, фискална, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента**

Всяко дружество функционира на първо място съобразно пазарните условия в страната си. Това се отнася в пълна сила и за „Алтерон“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество. Дейността на Групата е подчинена на действащите в страната политически, икономически, данъчни, монетарни и фискални фактори, които влияят и на останалите пазарни субекти.

Макроикономическите перспективи пред България са стабилни. Политическият курс на страната определя и поведението на стопанските субекти в страната. Правителствената, икономическата, фискалната и парична политика са в основата на систематичния риск пред всяка стопанска единица.

С оглед спецификата на българската икономика основните макроикономически показатели, които трябва да бъдат наблюдавани през настоящата година са свързани с икономическия растеж, фискалната стабилност и задълбочаването на дефлационните процеси отчитани от НСИ за трета поредна година.

Всички известни систематични рискови фактори са описани в т. 4 „Рискови фактори“ на този Документ. Степента, в която всеки отделен рисков фактор не може да бъде оценена априори поради неизвестността как дадена приета нова политика ще бъде приложена и какво ще бъде въздействието ѝ върху стопанските субекти.

## **10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на вътрешни и външни.

**10.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)**

**ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ** на ликвидност са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта. Потенциални вътрешни източници на ликвидност за Дружеството могат да бъдат:

Акционерен капитал

Внесенят акционерен капитал е един от основните източници на финансиране на всяка компания. По същество основният капитал е първия възможен източник на ликвидност след създаването на всяко дружество.

Неразпределена печалба



Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка компания. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена между акционерите под формата на дивидент, а остава в Дружеството.

Засилен контрол върху вземанията

Към 31.12.2018 г. Емитентът няма несъбрани в срок вземания. „Алтерон“ АДСИЦ осъществява стриктен контрол върху плащанията.

Удължаване срока на плащанията

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Емитентът на практика са възможност да се използват средства, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

**ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ** на ликвидност са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта. Потенциалните външни източници на ликвидност за „Алтерон“ АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочните са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг“. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, записи на заповед, факторинг и др.

Сред основните дългосрочни източници на ликвидност са:

Обикновени акции

В съответствие с изискванията на ДСИЦ Дружеството е регистрирано при Варненския окръжен съд на 29.10.2007 г. с капитал 500 000 лева. На 25.02.2009 г. с Решение № 213-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор е одобрен проспект за първично публично предлагане на ценни книжа на Дружеството. На обществеността са предложени 150 000 броя акции с емисионна и номинална стойност 1.00 лв. При процедурата по увеличение на капитала, същия е увеличен със 105 000 лева. Към датата на изготвяне на този Документ основният капитал на Дружеството е непроменен - 605 000 лева, разпределен в 605 000 броя обикновени, поименни безналични акции с номинална стойност 1 лева всяка една. Всичките 605 000 броя акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало привилегировани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.

Корпоративни облигации

На 28.12.2017 г. „Алтерон“ АДСИЦ емитира емисия обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации за общо 10 000 000 лева със следните параметри: падеж 28.12.2025 г., лихвен процент на годишна база 5.75 % и шестмесечен период на плащане на лихвите. Към датата на изготвяне на този документ всички плащания с настъпил падеж са погасени. През 2019 г. бяха регистрирани забавяния в изплащането на лихвените плащания. Само едно плащане обаче бе забавено над 30 дни. Причина за забавянето бе краткосрочен недостиг на парични средства вследствие инвестирането на всички капиталови ресурси в придобиването на нови имоти.

Банкови кредити

Банковите кредити представляват заемаен капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Банковите кредити могат да бъдат обезпечени с активи на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити.

Банковите кредити на „Алтерон“ АДСИЦ са описани в т. 5.1.5. от този Регистрационен документ.

## 10.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

През последните три финансови години Дружеството не разполага с достатъчен собствен паричен ресурс за изпълнение на фирмената си стратегията с оглед ограничения си собствен капитал. В тази връзка Дружеството прибегва до външно финансиране за изпълнение на поставените цели – облигационна емисия, банкови кредити и търговски заеми. С вземането на решение за увеличение на собствения капитал, за което е изготвен този Документ, ръководството на Дружеството цели да засили капиталовата позиция на „Алтерон“ АДСИЦ и неговата Група и да подобри тяхната финансова автономност.

Следващите таблици показват паричните потоци на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г., одитирания годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г. и междинните индивидуални финансови отчети на дружеството към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

Индивидуален отчет за паричните потоци	Към 30 септември		към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
<b>Оперативна дейност</b>					
Постъпления от клиенти	1 190	7	2 680	396	128
Плащания на доставчици	(92)	(90)	(236)	(77)	(52)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(21)	(21)	(26)	(27)	(31)
Постъпления от възстановени данъци	-	-	-	-	1 694
Плащания за данъци различни от данък върху дохода	(646)	(170)	(319)	(186)	(37)
Придобиване на инвестиционни имоти	-	-	-	(98)	(7 295)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	-	-	(9 600)	-
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	1 339	-	831	-
Постъпления във връзка с активи, класифицирани като държани за продажба	-	13	-	42	111
Други (плащания)/постъпления от оперативна дейност	295	275	(28)	(7)	(23)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>726</b>	<b>1 353</b>	<b>2 071</b>	<b>(8 726)</b>	<b>(5 505)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>					
Покупка на инвестиции	(5 343)	-	-	-	-
Постъпления от продажба на инвестиции	2 113	-	-	-	-
Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност	(74)	-	-	-	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(3 304)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Финансова дейност</b>					
Получени заеми	6 828	9	12	10 103	7 416
Плащания по получени заеми	(3 305)	(770)	(1 324)	(594)	(1 418)
Плащания на лихви	(847)	(571)	(765)	(519)	(430)
Други плащания от финансова дейност	(15)	(39)	(3)	(293)	(53)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>2 661</b>	<b>(1 371)</b>	<b>(2 080)</b>	<b>8 697</b>	<b>5 515</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>83</b>	<b>(18)</b>	<b>(9)</b>	<b>(29)</b>	<b>10</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	24	33	33	62	52
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>107</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>33</b>	<b>62</b>

Консолидиран отчет за паричните потоци	Към 30 септември	към 31 декември
	2019 г.	2018 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)	(одитирани данни в хил. лв.)
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1 190	2 680
Плащания на доставчици	(93)	(236)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(21)	(26)
Постъпления от възстановени данъци	-	-
Плащания за данъци различни от данък върху дохода	(646)	(319)
Придобиване на инвестиционни имоти	-	-
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	-
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	-
Постъпления във връзка с активи, класифицирани като държани за продажба	-	-
Други (плащания)/постъпления от оперативна дейност	5 702	(28)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>6 132</b>	<b>2 071</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиции	(5 343)	-
Постъпления от продажба на инвестиции	2 113	-
Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност	(5 481)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(8 711)</b>	<b>0</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	6 828	12
Плащания по получени заеми	(3 305)	(1 321)
Плащания на лихви	(847)	(766)
Други плащания от финансова дейност	(15)	(5)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>2 661</b>	<b>(2 080)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>82</b>	<b>(9)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	29	33
Пари и парични еквиваленти в придобити дъщерни дружества	-	5
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>111</b>	<b>29</b>

Нетните парични потоци от оперативна дейност на Дружеството са отрицателни през първите две години от отчетния период: (5 505) хил. лв. през 2016 г. и (8 726) хил. лв. през 2017 г., вследствие на негативни потоци по придобиване на инвестиционни имоти през първата година и по предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти през втората. През 2018 г. нетният паричен поток от оперативна дейност е положителен – 2 071 хил. лв. след реализирани постъпления от клиенти.

През трите години от отчетния период Дружеството не отчита потоци от инвестиционна дейност, като такива са отчетени едва в началото на 2019 г.

Нетните парични потоци от финансова дейност на дружеството са положителни през първите две години от отчетния период: 5 515 хил. лв. през 2016 г. и 8 697 хил. лв. през 2017 г. Основно перо при тях са получените заеми през двете години. През 2018 г. дружеството отчита негативен нетен паричен поток от финансова дейност на стойност (2 080) хил. лв. основно поради извършените плащания по получените заеми и плащания на лихви.

През деветмесечието на 2018 г. в следствие на плащания по заеми и плащания на лихви е отчетен отрицателен поток от финансова дейност в размер 1 371 хил. лв., който е компенсиран от положителния паричен поток от оперативна дейност в размер от 1 353 хил. лв. През деветмесечието на 2019 г. в следствие на покупка на инвестиции е отчетен негативен паричен поток на индивидуална основа от 3 304 хил. лв., който е компенсиран от положителен паричен поток от оперативна дейност от 726 хил. лв. и от финансова дейност от 2 661 хил. лв. На консолидирана основа негативния поток от финансова дейност достига 8 771 хил. лв., а положителния поток от оперативна дейност достига 6 132 хил. лв.

### 10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

Съгласно ЗДСИЦ и Устава си, Емитентът може да използва заемни средства само за финансиране на закупуването на недвижими имоти.

Следващата таблица показва финансови коефициенти за Дружеството, изчислени на база одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Алтерон“ АД СИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г., одитирания годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2018 г. и междинните индивидуални финансови отчети на дружеството към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

#### Коефициенти на „Алтерон“ АД СИЦ

№	Показатели	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2018	30.09.2019	30.09.2019
		одитиран индиви- дуален	одитиран индиви- дуален	одитиран индиви- дуален	одитиран консоли- диран	междинен индиви- дуален	междинен консоли-диран
<b>Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)</b>							
1	Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 467	747	1 319	1 319	800	800
2	Приходи от наеми	121	206	78	78	8	8
3	Други приходи	-	-	2 843	1 943	195	403
4	Разходи за външни услуги	(59)	(54)	(88)	(88)	(106)	(114)
5	Разходи за персонала	(32)	(28)	(28)	(28)	(21)	(21)
6	Разходи за амортизация	(8)	-	-	-	-	-
7	Други разходи	(68)	(103)	(729)	(695)	(101)	(101)
8	Печалба от оперативна дейност	2 421	768	3 395	2 529	775	975
9	Финансови разходи – Финансови приходи	(470)	(537)	(1 092)	(1 092)	(737)	(826)
10	Печалба преди данъци	1 951	231	2 303	1 437	38	149
11	Данъци	-	-	-	58	-	-
12	Нетна Печалба за периода	1 951	231	2 303	1 495	38	149
13	Общ всеобхватен доход	1 951	231	2 303	1 495	38	149
14	Дивидент за периода (в лева за акция)*	-	-	-	-	-	-
<b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)</b>							
15	Парични средства	62	33	24	29	107	111
16	Текущи активи	80	79	12 359	12 364	11 075	11 280
17	Материални запаси	-	-	-	-	-	-
18	Текущи пасиви	723	2 553	7 599	7 599	9 459	9 459
19	Нетен оборотен капитал	(643)	(2 474)	4 760	4 765	1 616	1 821
20	Общо активи	18 127	28 803	37 096	36 288	41 997	41 300
21	Общо пасиви	12 170	22 615	24 105	24 105	28 968	28 968
22	Собствен капитал	5 957	6 188	12 991	12 183	13 029	12 332
23	Брой акции	605 000	605 000	605 000	605 000	605 000	605 000
<b>Коефициенти за рентабилност</b>							
24	Рентабилност на приходите (13/((1+2+3)))	0.754	0.242	0.543	0.448	0.038	0.123
25	Възвръщаемост на собствения капитал (13/22)	0.328	0.037	0.177	0.123	0.003	0.012
26	Рентабилност на пасивите (13/21)	0.160	0.010	0.096	0.062	0.001	0.005
27	Рентабилност на активите (13/20)	0.108	0.008	0.062	0.041	0.001	0.004
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>							

28	Коефициент на обща ликвидност (16/18)	0.111	0.031	1.626	1.627	1.171	1.193
29	Коефициент на бърза ликвидност ((16-17)/18)	0.111	0.031	1.626	1.627	1.171	1.193
30	Коефициент на абсолютна ликвидност (15/18)	0.086	0.013	0.003	0.004	0.011	0.012
31	Коефициент на обращаемост на активите ((1+2+3)/20)	0.143	0.033	0.114	0.092	0.024	0.029
32	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал ((1+2+3)/19)	-4.025	-0.385	0.891	0.701	0.621	0.665
<b>Коефициенти на ливъридж</b>							
33	Коефициент на финансова автономност (22/21)	0.489	0.274	0.539	0.505	0.45	0.426
34	Коефициент на задлъжнялост (21/22)	2.043	3.655	1.856	1.979	2.223	2.349

#### **10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента**

Пред „Алтерон“ АДСИЦ няма ограничения върху използването на капиталови ресурси освен ограниченията произтичащи от правната му форма – акционерно дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо имоти. Ограниченията в използването на капиталови ресурси са заложи в ЗДСИЦ. Чл. 6 от ЗДСИЦ регламентира минималният капитал на ДСИЦ, който е 500 000 лв., като вноските могат да бъдат само парични. Чл. 9. регламентира сумите, набрани от издаването на ценни книжа, се внасят от лицата, закупили ценните книжа, по банкова сметка, специално открита от ДСИЦ. Паричните средства и ценните книжа на дружеството със специална инвестиционна цел се съхраняват в банка-депозитар. След получаването на лиценз за упражняване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, то е длъжно да извърши първоначално увеличение на капитала на стойност най-малко 150 000 лв., като първоначалното увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел се извършва само въз основа на потвърден от Комисията проспект.

При упражняване на дейността си ДСИЦ е изправено пред законово-определени възможности за инвестиране на набраните средства по предходния параграф. В чл. 21 от ЗДСИЦ са описани общите ограничения пред дружествата, а в чл. 22 и 22а ограниченията при инвестиране на свободните средства на дружеството.

#### **10.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите**

„Алтерон“ АДСИЦ планира да инвестира набраният чрез подписката капитал за осъществяване на основната дейност на дружеството, свързана с придобиването на инвестиционни имоти, развитието на проекти в сферата на строителството и инвестиции в придобитите активи.

В случай че бъде набран капитал в по-малък размер от максималния е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

### **11. НАУЧНОИЗЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ**

„Алтерон“ АДСИЦ не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

Дружеството притежава лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като Дружество със специална инвестиционна цел.

## 12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### 12.1. Най-значителни неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация

За периода от датата на последно публикувания одитиран консолидиран финансов отчет (31.12.2018 г.) до датата на изготвяне на този Документ Дружеството отчита намаление на приходите от наеми.

### 12.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година

На Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на „Алтерон“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество за текущата финансова година.

По-долу са представени тенденциите в сектора **недвижими имоти** в страната:

#### Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за трета поредна година. Като по цени, ипотеките и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2.8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достига до 8.1 на сто спрямо същия период на предходната година, а през 2017 г. се ускорява до 8.6 на сто. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

#### *Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради*

Година	Брой жилища	Разгърната застроена площ – кв. м.
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167
2017	24 969	3 216 308
2018	35 526	4 471 065

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгърната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприеме като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите – ново строителство.

#### *Започнати жилищни сгради – ново строителство*

Година	Брой жилища	Разгърната застроена площ – кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883

2017	14 684	1 929 016
2018	22 154	2 713 578

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от предкризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2018 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

*Новопостроени жилищни сгради*

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ – кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	10 004	852 061
2015	8 137	752 312
2016	9 369	787 366
2017	8 384	731 674
2018	8 104	748 480

Източник: Национален статистически институт

По данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията, за 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил. , а за изминалата 2018г. се наблюдава задържане на нивата с минимално понижение от 0.84% при стойност от 212 хил.

Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Въпреки понижението при броя на ипотечните кредити в края на 2018 г., в резултат на рекордно ниските лихвени нива, общата стойност на изтеглените суми на годишна база достига 10,53 млрд. лв. и нараства с 11,4%, сочат данните на БНБ. По отношение на очакваното плавно покачване на лихвените проценти от Европейската централна банка (ЕЦБ) през 2019г. банковите експерти у нас смятат, че то няма да доведе до драматично увеличение на лихвите по кредитите следващата година.

Ваканционни имоти

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2018 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт.

При планинските курорти няма съществени изменения и като цяло се запазват тенденциите от миналата година по отношение на цени, обеми продажби и микс на купувачите..

През 2018 г. обемите на продажби и цените на морските имоти се запазват сходни с тези от 2017 г. Без особено изменение е пазарът на юг от Бургас, където имотите са по-скъпи, а обемите от продажби са доста по-малки от тези в мегакурорта Слънчев бряг. На Северното Черноморие интерес има най-вече към Каварна и Бяла, но като цяло основното търсене е съсредоточено в град Варна. Клиенти освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувач. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. През 2016 г. за пръв път 50 % от

сделките на ваканционния пазар са с български купувачи, т.е. местното търсене прелива и в други сегменти на пазара, каквито от възникването им през 2003 г. до момента са били винаги доминирани от чуждестранни купувачи. Промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите на пазара на ваканционни имоти в България наблюдават и от инвестиционна компания GreenLife. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент намалява значително. На пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения за инвестиция в български ваканционен имот. През 2017 г. българите вече съставляват 50 % от купувачите в Слънчев бряг, а в курортите на юг от Бургас те са почти 100 % от купувачите към момента, т.е. пазарът по Южното Черноморие е почти изцяло български. Средната цена, на която се реализираха сделки в Слънчев бряг през третото тримесечие на 2018 г., е 515 евро/кв. м при 500 евро/кв. м за същия период на 2017 г. Тя остава без съществено изменение през последните 2 години и показва, че пазарът е спокоен и балансиран, дори след световната криза от 2008 г. и преди руския бум, те не спаднаха под 480-490 евро/кв.м. В момента са на близки до тези исторически най-ниски нива и това неминуемо привлича интерес.

#### Търговски площи

През 2018 г. готовите търговски площи в съществуващите молове остават стабилни – малко под 800 000 кв. м. За разлика от гр. София, където не се очакват нови проекти, нови два търговски центъра /Пловдив Плаза – гр. Пловдив открит през ноември 2018 г. и Делта Планет – гр. Варна открит през март 2019 г./ ще предложат допълнителни 75 000 кв. м. към вече готовите търговски площи.

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 г. е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи продължи да намалява през 2017 г., но през второто тримесечие на 2018 г. отново се забелязва ръст до 13.1 % спрямо 12.5 % през първото тримесечие на годината. Обемът на свободните търговски площи се свива под влияние на продължаващото усвояване на освободените търговски площи от напусналите страната търговски вериги Carrefour и Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. През декември 2018г. оборотът в търговията на дребно, изчислен въз основа на календарно изгладени данни, бележи ръст от 3.6% в сравнение същия месец от предходната година, а за януари 2019г. ръста е 3.2 %. на аналогична база. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, като през 2018 г. коефициентът на безработица е 5.2% и намалява с 1.0 процентен пункт в сравнение с 2017 година. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2018 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.



#### Офис площи

През последното тримесечие на 2018 г. делът на свободните офис площи остана 9.5%, а общото предлагане достигна 1 818 353 кв. м офиси клас А и Б. След плавния ръст през годината офертните цени се задържаха на достигнатите нива – 15 евро/кв. м за най-високия клас офиси в центъра на София и 13-14 евро/кв. м за първокласни площи по големите булеварди. Активен наемен пазар и осезаем ръст на новото строителство белязаха офис сегмента в София, като през последните месеци на годината бяха издадени разрешения за строеж на близо 100 000 кв. м, с което общият обем на започнатите проекти нарасна до 440 000 кв. м. Основен двигател на търсенето остават ИТ бизнесът заедно с аутсорсинг индустрията, които заедно формират около 70% от сделките в сегмента.

Със сделки за близо 430 млн. евро офис площите бяха водещият тип инвестиционни активи през 2018 г. Случиха се серия мащабни придобивания на сгради, като това на Polygraphia Office Center и Megapark, Millenium Center, Telus Tower. Офис сградите към Mall of Sofia и Bulgaria Mall също смениха собствеността си в рамките на цялостното договаряне на двата проекта..

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

#### Земеделска земя

Част от средствата на Групата са инвестирани в земеделски земи. Пазарът се характеризира с висока конкуренция поради наличието на големи играчи – дружества със специална инвестиционна цел и други инвеститори притежаващи голям ресурс. В следствие на това през последните години цената на земеделската земя отчита непрестанен ръст.

По данни от НСИ в края на 2017 г. средната цена на земеделската земя достига 872 лв. за декар, което е с 215.5% над нивото от края на 2010 г.:

Година	лв./декар
2010	279
2011	398
2012	547
2013	594
2014	684
2015	732
2016	761
2017	872

Разбира се цените на земеделската земя се различават в отделните райони на страната. Най-висока е средната цена в Североизточния район (1 401 лв./декар) и в частност в района на гр. Добрич, където средната цена през 2017 г. е 2 032 лв./декар. През 2017 г. най-ниски са средните цени на сделките със земеделска земя в Югозападния район – 406 лв./декар.

През последните години се наблюдава все по-голямо диференциране в цените на земеделската земя, като при високо-качествените земи цените бележат постоянен ръст, докато при по-ниско качествените се отчита задържане и дори намаление в някои конкретни години и региони.

### **13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

#### 14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

##### 14.1. Членове на Съвета на директорите

„Алтерон“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Илиан Лангаров.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на Дружеството.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Илиан Христов Лангаров	17.08.2015	17.08.2020	Изпълнителен директор
Биляна Илиева Вълкова	17.08.2015	17.08.2020	Председател на СД
Жулиета Стойкова Димитрова	08.11.2019	17.08.2020	Член на СД

Лицето, изпълняващо функциите на независим член на съвета на директорите, съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Жулиета Димитрова.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

**Биляна Илиева Вълкова** – Председател на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ.

Образование: Софийски университет, Степен „Магистър“, Специалност „Макроикономика“

Относим професионален опит: Агенция за икономически анализи и развитие към Министерството на финансите – главен експерт (2002 – 2005); ИП „София интернешънъл Секюритиз“ АД – експерт инвестиционно банкиране (2005 – 2006); ИП „БенчМарк Финанс“ АД – ръководител отдел „Инвестиционно банкиране (2007 – 2009); „София Финанс“ АД – ръководител Финансов отдел (2010 – 2011); „Първа Финансова Брокерска Къща“ АД – отдел „Корпоративни финанси“ (2011 – 2013); CloudSigma AG – ръководител Финансов отдел (2013 – до сега).

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК 203350552	Член на СД	06.01.2015 г. до момента
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, ЕИК 121227792	Член на СД	12.08.2015 г. до момента
„Грийнхаус Стрелча“ ООД, ЕИК 121913460	Член на СД	18.12.2015 г. до момента

Биляна Илиева Вълкова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Биляна Илиева Вълкова не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Илиан Христов Лангаров** – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Алтерон“ АДСИЦ

Образование:

Относим професионален опит:

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3

Участия в управлението и собствеността на други дружества

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Таксланг“ ООД, ЕИК 202332626	Управител и съдружник	26.11.2012 г. до момента
„Креатив плюс“ ООД, ЕИК 200296124	Съдружник	13.03.2008 г. до момента

Илиан Христов Лангаров няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Илиан Христов Лангаров не е:

- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Жулиета Стойкова Димитрова** – член на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3

Образование: ВТУ "Св. Св. Кирил и Методий" – магистър по право.

Относим професионален опит: Холдинг „Хиберния Витела“ АД - юристконсулт (2006 - 2010); „Сердика България“ АД - юристконсулт (2010 - 2012); Адвокат на свободна практика в Софийската адвокатска колегия (2012 - до сега).

Жулиета Стойкова Димитрова не притежава контролиращи участия и не участва в управлението на други дружества.

Жулиета Стойкова Димитрова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните пет години Жулиета Стойкова Димитрова не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

#### **14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство**

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

На ръководството на Емитента не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е от лицата по т. 14.1 от този документ е избрано за член на СД.

Към датата на изготвяне на този документ членовете на СД не притежават акции или облигации на „Алтерон“ АДСИЦ, съответно няма как да бъдат наложени ограничения върху разпореждането им с ценни книжа на Емитента.

## **15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ**

### **15.1. Размер на изплатените възнаграждения на членове на СД**

Размерът на месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се гласува от общото събрание на акционерите. Към датата на изготвяне на този Документ брутното месечно възнаграждения на изпълнителния член на СД, гласувано на ОСА, проведено на 17.08.2015 г. е 800 лв., а това на неизпълнителните членове – 500 лв.

За тригодишния период възнагражденията на членовете на СД на „Алтерон“ АДСИЦ са, както следва:

2016 г.

- Илиан Лангаров – възнаграждения – 7.2 хил. лв., осигуровки – 2.3 хил. лв.
- Биляна Вълкова – възнаграждения – 6 хил. лв.
- Майя Пенева – възнаграждения – 4 хил. лв., осигуровки – 2 хил. лв.

2017 г.

- Илиан Лангаров – възнаграждения – 7.2 хил. лв., осигуровки – 2.3 хил. лв.
- Биляна Вълкова – възнаграждения – 6 хил. лв.
- Майя Пенева – възнаграждения – 4 хил. лв., осигуровки – 2 хил. лв.

2018 г.

- Илиан Лангаров – възнаграждения – 7.2 хил. лв., осигуровки – 2.3 хил. лв.
- Биляна Вълкова – възнаграждения – 5.4 хил. лв.
- Майя Пенева – възнаграждения – 4 хил. лв., осигуровки – 2 хил. лв.

2019 г.

- Илиан Лангаров – възнаграждения – 9.8 хил. лв., осигуровки – 2.3 хил. лв.
- Биляна Вълкова – възнаграждения – 6.1 хил. лв.
- Майя Пенева – възнаграждения – 5.1 хил. лв., осигуровки – 2.0 хил. лв.
- Жулиета Димитрова - възнаграждения - 0.9 хил.лв., осигуровки - 0.1 хил. лв.

През 2019 г. след включването в Групата на „Алтерон“ АДСИЦ на дружеството „Алтерон Пропърти“ ЕООД Управителят му не е получавал възнаграждение. Не са изплащани възнаграждения от „Алтерон Пропърти“ ЕООД на членовете на СД на „Алтерон“ АДСИЦ.

### **15.2. Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсаци при пенсиониране или за други подобни обезщетения**

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсаци при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство. Членовете на Съвета на директорите на Емитента не са получавали обезщетения и възнаграждения в натура.

Не са заделени или начислявани суми от дъщерните дружества на Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсаци при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство. Членовете на Съвета на директорите на никое от дъщерните дружества не са получавали обезщетения и възнаграждения в натура.

## 16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

### 16.1. Дата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Съгласно чл. 44 от Устава на „Алтерон“ АДСИЦ, членовете на СД на Дружеството се избират с мандат от 5 (пет) години, с изключение на членовете на първия СД, чиито мандат е 3 (три) години, и могат да бъдат преизбирани без ограничение.

Мандатът на настоящия състав на СД изтича на 17.08.2020 г.

### 16.2. Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с Дружеството или с някое от неговите дъщерни дружества, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

В договорите за управление на членовете на СД на „Алтерон“ АДСИЦ и на управителя на неговото дъщерно дружество не са предвидени обезщетения при прекратяването на заетостта на посочените лица.

### 16.3. Информация за одитния комитет на Дружеството и комитет за възнагражденията

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в „Алтерон“ АДСИЦ функционира одитен комитет. Одитният комитет е постоянно действащ специализиран консултативен орган на Дружеството, който извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет. Дружеството е приело всички необходими мерки за имплементиране на законодателните изисквания, въведени с новоприетия Закон за независимия финансов одит от 29.11.2016 г.

Настоящият състав на Одитния комитет е избран на ОСА проведено на 13.06.2017 г.

Членовете на Одитния комитет са:

**Майя Ангелова Пенева** - Притежава образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Международен бизнес“, придобита в Икономически университет гр. Варна. В професионалния ѝ опит от 1999 г. до момента се включва и такъв в областта на недвижимите имоти.

**Мирослав Георгиев Гичев** – независим член и председател на Одитния комитет. Притежава образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Счетоводство и контрол“, придобита в Икономически университет гр. Варна. В професионалния му опит от 2006 г. до момента се включва и такъв в областта на счетоводството.

**Мирослава Малинова Малчева** – независим член. Притежава образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Туризм“, придобита в Икономически университет гр. Варна. В професионалния ѝ опит от 2005 г. е в областта на туризма.

Мандатът на Одитния комитет определен от ОСА е до 17.08.2020 г.

Годишното възнаграждение на членовете на Одитния комитет определен от ОСА е 100 лв.

### 16.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление

„Алтерон“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН и не прилага допълнителни практики за корпоративно управление, в допълнение към него.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („Кодекса на БФБ“), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на Основния пазар на БФБ.

Кодексът на БФБ е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря като препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и

надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

В Кодекса на БФБ са описани функциите и задълженията на корпоративните ръководства, структура и компетентност, както и основните насоки при избор и освобождаване на директорите, в съответствие с принципите за приемственост и устойчивост в неговата работа и определяне на тяхното възнаграждение, при отчитане задълженията и приноса на всеки един от тях.

Заложен е и принципът за избягване и недопускане от директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Кодексът на БФБ съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип при изготвяне на предложение до общото събрание за избор на одитор.

Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство.

Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устава, както и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Кодексът на БФБ съдържа указания към корпоративните ръководства за идентифициране и ефективно взаимодействие със „заинтересованите лица“. Добрата практика на корпоративното управление изисква съобразяване със заинтересованите лице в съответствие с принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

- Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“, което означава, че Дружеството спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информацията относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ е разкривана в годишните отчети, които се публикуват чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на „Алтерон“ АДСИЦ.

## **17. ЗАЕТИ ЛИЦА**

### **17.1. Брой на заетите лица и главни категории дейности**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в „Алтерон“ АДСИЦ има назначен един служител на трудов договор - директора за връзки с инвеститорите. Информацията относно членовете на СД на „Алтерон“ АДСИЦ, както и информацията за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1, 15.1 и 16.1 от настоящия Регистрационен документ.

От учредяването си до момента Дружеството не е наемало временно служители.

### **17.2. Акционерни участия и стокови опции**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект членовете на СД на Дружеството не притежават пряко или чрез свързани лица акции или опции върху акции на „Алтерон“ АДСИЦ.

### **17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа.

## 18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 18.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на Дружеството

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл няма юридическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Алтерон“ АДСИЦ.

На дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху Емитента, съгласно чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Лицето, притежаващо контрол върху Емитента е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, който към датата на Проспекта притежава пряко 53.61 % от капитала.

Към 31.12.2019 г. други юридически или физически лица, които да притежават пряко или непряко най-малко 5 % от гласовете в ОС на Дружеството са Договорен фонд „Профит“, притежаващ 12.19 % от капитала и Васил Георгиев Воденичаров, притежаващ 9.46 % от капитала.

Към датата на изготвяне на този документ няма дружества упражняващи непряк контрол върху „Алтерон“ АДСИЦ.

Съгласно разпоредбите на ЗППЦК всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Алтерон“ АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на ЗППЦК всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните й акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента по последния одитиран баланс или по последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за нея ще възникне вземане в размер по-

голям от 1 на сто от стойността на активите ѝ съгласно последния одитиран баланс или последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице“), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от СД на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно, чл. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, 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. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

- право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи - такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството. Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи;

- право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред - такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ;

- право да искат назначаване на контролори - такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

#### **18.2. Различни права на глас на главните акционери на Дружеството**

Всички издадени акции на „Алтерон“ АДСИЦ имат еднакви права. В този смисъл акционерите в Дружеството, посочени в т. 18.1 от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас.



### **18.3. Лица, които упражняват контрол върху Дружеството и въведени мерки срещу злоупотреба с контрол**

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия документ лицето, което осъществява контрол върху Дружеството е неговия мажоритарен акционер „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

### **18.4. Договорености за промяна в контрола на Дружеството**

На „Алтерон“ АДСИЦ не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

## **19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Свързаните лица на Дружеството са собствениците, неговите дъщерни и асоциирани предприятия и ключовия управленски персонал. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. По-долу са посочени данните от индивидуалните отчети на Емитента и от неговото текущо счетоводно отчитане.

Свързаните с Дружеството лица са собствениците, ключовия управленски персонал и дъщерното дружество.

През финансовата 2016 г. сключените сделки със свързани лица са:

- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 26 хил. лв.
- В края на периода са налице задължения към свързани лица са в размер от 8 хил. лв.

През финансовата 2017 г. сключените сделки със свързани лица са:

- Покупка на услуги от свързани лица под общ контрол – 10 хил. лв.;
- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 26 хил. лв.

В края на периода са налице задължения към свързани лица са в размер от 17 хил. лв.

През финансовата 2018 г. сключените сделки със свързани лица на Емитента са:

- Покупка на вземания (цесии) от собственика на Дружеството – 4 500 хил. лв.;
- Продажба на вземания (цесии) на дъщерното дружество – 15 974 хил. лв.;
- Покупка на услуги от свързани лица под общ контрол – 5 хил. лв.;
- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 26 хил. лв.

В края на периода са налице задължения към свързани лица са в размер от 7 хил. лв.

В края на периода са налице brutни вземания /преди обезценка/ от свързани лица в размер на 15 974 хил.лв.

За периода след 01.01.2019 г. – 30.09.2019 г. сключените сделки със свързани лица на Емитента са:

- Сделки с ключов управленски персонал (възнаграждения и осигуровки) – 20 хил. лв.

В края на периода са налице brutни вземания от свързани лица в размер на 15 450 хил.лв.

Към датата на изготвяне на този проспект са налице задължения към свързани лица са в размер от 7 хил. лв.

## **20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ**

### **20.1. Историческа финансова информация**

Одитираните индивидуални финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовите 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и одитирания консолидиран финансов отчет на Дружеството, изготвен съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2018 г. са публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.basemarket.bg](http://www.basemarket.bg)), на информационния портал Инфосток ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и на интернет страницата на „Алтерон“ АДСИЦ (<http://alteronreit.com/>).

### **20.2. Проформа финансова информация**

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

### **20.3. Финансови отчети**

„Алтерон“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на дружеството „Алтерон Пропърти“ ЕООД и изготвя отчети на консолидирана основа включващо финансова информация от двете дружества.

### **20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация**

**20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините**

Историческата годишна финансова информация за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. е одитирана от 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 регистрирания одитор Марий Апостолов, ДЕС № 0488. Марий Апостолов е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032.

Докладите на независимия одитор към индивидуалния финансов отчет за 2016 г., 2017 г. и за 2018 г. и към консолидирания финансов отчет за 2018 г. не съдържат квалификации.

„Пояснение 9 от финансовия отчет

Ключов одиторски въпрос – Към 31.12.2016 г. инвестиционните имоти на дружеството са в размер на 17 890 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради техния размер и поради значимите предположения, необходими при изготвянето на тяхната оценка по справедлива стойност. Оценка на имотите съдържат съществени предположения, като очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения на пазара, риск, свързан с разработване на имоти и други.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- анализ на обективността, независимостта и експертизата на външните оценители, използвани от Дружеството;

- проверка на верността на входящите данни, свързани с инвестиционните имоти, използвани за оценките;

- оценка и анализ на уместността на ключовите предположения на ръководството относно очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск, свързан с разработване на имота и други;

- оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително направените оповестявания на основните предположения и преценки относно справедливата стойност на инвестиционните имоти.“

„Пояснение 5 от финансовия отчет

Ключов одиторски въпрос – Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 28 335 хил. лв. към 31 декември 2017 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. е в размер на 747 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че инвестиционните имоти представляват над 98 % от стойността на активите на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;
- проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външни оценител;
- проверка на верността на входящите данни, свързани с инвестиционните имоти, използвани за оценките;
- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;
- процедури по оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители;
- оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително оповестяването на основните предположения.“

„Пояснение 5 от финансовия отчет

Ключов одиторски въпрос – Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 19 333 хил. лв. към 31 декември 2018 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. е в размер на 1 319 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че секюритизация на недвижими имоти са основната дейност на Дружеството и представляват над 52 % от стойността на активите на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;
- проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външни оценител;
- проверка на верността на входящите данни, свързани с инвестиционните имоти, използвани за оценките;
- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;
- процедури по оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители;

- оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително оповестяването на основните предположения.“

**20.4.2. Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите**

Няма друга информация в настоящия Регистрационен документ, която е била одитирана от одиторите.

**20.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани**

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от годишните одитирани индивидуални финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и от годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2018 г., от междинните неодитирани индивидуални финансови отчети към 30.09.2018 г. и към 30.09.2019 г. и от междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

**20.4.4. Откога е последната финансова информация**

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2018 г. Последната неодитирана финансова информация, представена в Регистрационния документ, е от междинния неодитиран консолидиран финансов отчет на „Алтерон“ АДСИЦ към 30.09.2019 г. и от междинния неодитиран индивидуален финансов отчет на „Алтерон“ АДСИЦ към 30.09.2019 г.

**20.4.5. Междинна и друга финансова информация**

В проспекта са използвани данни от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и от годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2018 г.

След датата на изготвяне на последният одитиран финансов отчет Дружеството е изготвен междинен неодитиран консолидиран финансов отчет и междинен неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.09.2019 г.

**20.4.6. Политика по отношение на дивидентите**

„Алтерон“ АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ЗДСИЦ, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

През последните три години Дружеството не е разпределяло дивидент.

**20.4.7. Правни и арбитражни производства**

През месец декември 2019 г. след извършена проверка в дружеството, Комисията за финансов надзор му наложи актове за установяване на административни нарушения по ЗДСИЦ. Констатираните нарушения са свързани с неправилна комуникация на Емитента с Банката-депозитар, с инвестициите му в краткосрочни активи, както и в изчисляването на печалбата за разпределение под формата на дивидент. Към датата на изготвяне на настоящия документ по тези актове все още не са издадени наказателни постановления, като след издаването им Емитента планира обжалването им пред по-горна инстанция.

В случай на налагане на глоби в определените от ЗДСИЦ граници, техният размер няма да окаже значително влияние върху дейността на Емитента и върху финансовото му състояние.

Към датата на изготвяне на този документ, както и за периода обхващащ 12 месеца преди дата на изготвянето му няма държавни, правни или арбитражни производства за други дружества от Групата на емитента.

**20.4.8. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента**

От края на последния финансов период, за която е публикувана междинна финансова информация на „Алтерон“ АДСИЦ (30.09.2019 г.) не е настъпила значителна промяна във

финансовата или търговската позиция на Емитента или дружествата от неговата икономическа Група.

## 21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 21.1. Акционерен капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:

Емитирани и изцяло изплатени акции	605 000 броя
Номинална стойност на една акция	1.00 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	605 000 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Алтерон“ АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

Към датата на изготвяне на този документ „Алтерон“ АДСИЦ не държи собствени акции.

„Алтерон“ АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал на Дружеството.

Няма капитал на „Алтерон“ АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

В съответствие с изискванията на ДСИЦ Дружеството е регистрирано при Варненския окръжен съд на 29.10.2007 г. с капитал 500 000 лева. На 25.02.2009 г. с Решение № 213-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор е одобрен проспект за първично публично предлагане на ценни книжа на Дружеството. На обществеността са предложени 150 000 броя акции с емисионна и номинална стойност 1.00 лв. При процедурата по увеличение на капитала, същия е увеличен със 105 000 лева. Към датата на изготвяне на този Документ основният капитал на Дружеството е непроменен - 605 000 лева, разпределен в 605 000 броя обикновени, поименни безналични акции с номинална стойност 1 лева всяка една. Всичките 605 000 броя акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало привилегирани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.

### 21.2. Учредителен договор и Устав

#### 21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството

При противоречие между Устава на Дружеството и законовите и подзаконовни нормативни актове, приложение намират законовите и подзаконовни нормативни актове.

Предметът на дейност е посочен в чл. 7 от Устава, както следва: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Инвестиционните цели на Дружеството са описани в чл. 9 от Устава.

Дружеството е регистрирано с решение № 9409/29.10.2007 г. на Варненския окръжен съд по ф. д. 4915/2007 г. и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 874, стр. 50 с партиден номер 13. „Алтерон“ АДСИЦ е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 148146418.

Уставът на „Алтерон” АДСИЦ може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg).

**21.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи**

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание и Съвет на директорите.

Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Съобразно посоченото в чл. 36 от Устава Общото събрание има следната компетентност:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на СД, определя възнаграждението на членовете на СД, на които няма да бъде възложено управлението и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори (експерт-счетоводител) на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на СД;
- избира одитен комитет на дружеството и определя мандата и броя на членовете му.

ОСА решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от СД чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас.

Решенията на ОСА се приемат с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Устава предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения.

Съвет на директорите

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов СД.

СД се състои от три до пет лица, като конкретния им брой се определя от ОСА. Членове на СД могат да бъдат дееспособни физически лица, както и юридически лица, регистрирани по Търговския закон на Република България. Членове на СД могат да бъдат и лица, които не са акционери в дружеството.

Юридическите лица – членове на СД определят представител за изпълнение на задълженията им в Съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на СД за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

За членове на СД на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които в момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството, против финансовата, данъчната и осигурителна система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако не са реабилитирани.

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. СД избира от своя състав Изпълнителен член, който осъществява оперативното управление на Дружеството и е негов законен представител.

СД взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА.

СД на Дружеството има изключителна компетентност да взема решения по следните въпроси:

- подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- докладва за дейността на Дружеството през изтеклата финансова година пред Общото събрание;
- прави предложение пред общото събрание на Дружеството за разпределение на печалбата;
- образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решение за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решенията за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване на Общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката депозитар, инвестиционните посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
- контролира изпълнението на договорите по предходната точка и представлява Дружеството при упражняване на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;
- застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
- взема решения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 13 от Устава;
- назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г. от ЗППЦК;
- приема правила за работата си;

- взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 от ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

- взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

### **21.2.3. Правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции**

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава обикновени и привилегировани акции. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната ѝ стойност.

#### Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива с право на глас 14 дни преди датата на ОСА.

#### Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива с право на дивидент на 14-тия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

#### Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

#### Привилегировани акции

Дружеството може да издава привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Всяка от тези привилегировани акции може да дава право на един глас в ОСА или да бъде без право на глас.

Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас.

Правата, които дава емисия привилегировани акции на Дружеството, включително размера на гарантирания и допълнителен дивидент, както и условията и редът за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с решението за увеличаване на капитала чрез издаването на привилегировани акции, в съответствие със закона и устава.

Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от петдесет на сто от общия брой акции на Дружеството.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 22, ал. 5 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко петдесет на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство три четвърти от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 38-41 и 44 от Устава.

### **21.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите**

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.



**21.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане**

ОСА се свиква от СД. ОСА може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОСА се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред или да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОСА. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОСА, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

**21.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството**

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

**21.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост**

Уставът и вътрешните актове на „Алтерон“ АДСИЦ не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

**21.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона**

В Устава са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото отколкото тези в Търговския закон.

Съгласно чл. 42, ал. 2 от Устава за приемането на решения от ОСА се изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции.

**22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

Извън обичайната си дейност „Алтерон“ АДСИЦ няма сключени значителни договори.

**23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС**

**23.1. Запис или доклад на експерт**

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти.

**23.2. Информация, получена от трети лица**

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));

- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg));
- Bulgarian Properties ([www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg));
- MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>).

## 24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ, потенциалните инвеститори могат да получат достъп до Проспекта и приложенията към него, удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството, Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ, както и друга информация, включена или посочена в този документ и допълнителна информация за „Алтерон“ АДСИЦ от:

<b>Емитент:</b>	<b>„Алтерон“ АДСИЦ</b>
Седалище:	гр. Варна, район Приморски
Адрес на управление:	ул. „Доктор Железкова“ № 3
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	тел. + 359 885 61 33 10
Електронна поща:	<a href="mailto:alteron@alteronreit.com">alteron@alteronreit.com</a>
Лице за контакт:	Надежда Великова – Директор за връзка с инвеститорите

<b>Инвестиционен посредник:</b>	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b>
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Цар Асен“ № 20
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 601 594
Електронна поща:	<a href="mailto:draganov@abvinvest.eu">draganov@abvinvest.eu</a>
Лице за контакт:	Драган Драганов – Управител

## 25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

В съответствие с Устава и разпоредбите на ЗДСИЦ „Алтерон“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество. Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът не притежава участие в обслужващото дружество.

## 26. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО С ПОСОЧВАНЕ НА НЕГОВИТЕ ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ

### *Инвестиционни цели*

Съгласно чл. 9 от Устава на „Алтерон“ АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели:

- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, заложи в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия и последващо поддържане на регистрацията на регулиран пазар на ценни книжа;

- участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции от специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели е концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижими имоти, притежавани от Дружеството.

#### *Финансови цели*

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основната финансова цел на „Алтерон“ АДСИЦ. Дружеството финансира дейността си, както със собствени, така и с привлечени средства. Към датата на последния междинен финансов отчет (30.09.2019 г.) общия размер на собствения капитал на индивидуална основа достига 13 029 хил. лв., в т.ч. 605 хил. лв. акционерен капитал. Общата сума на пасивите е 28 968 хил. лв.

При стартирането на дейността на Дружеството е предвидено максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 50:1, тъй като е отчетена възможността след провеждане на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството да са му нужни значителни финансови средства (осигурени чрез заемни средства) за реализиране на инвестиционните намерения.

Чл. 11, ал. 2 от Устава определя ограничение на размера на банковите заеми, които ще се използват за изплащане на лихви, до 20 на сто от балансовата стойност на активите.

### **27. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ (ПО ВИДОВЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА**

В съответствие със законовите разпоредби „Алтерон“ АДСИЦ не може да придобива право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти извън територията на Република България.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно чл. 10, ал. 3 от Устава си Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански сгради или части от тях, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Общата балансова стойност на инвестиционните имоти (земя и сгради) на Емитента към 30.09.2019 г. е 25 455 хил. лв.

Дружеството има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;

- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 % от активите на Дружеството.

## **28. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ**

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие. Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

## **29. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

„Алтерон“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти, които:

- са на територията на Република България;
- не са предмет на правен спор.

Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са:

- цена – трябва да отговаря на финансовите възможности на Дружеството, включително на възможностите му да привлече заеман капитал;
- местоположение – основен стремеж на мениджмънта на Емитента е да инвестира в диверсифициран портфейл от недвижими имоти като диверсификация се търси както по отношение на предназначението на имотите, така и по отношение на разположението им в страната;
- потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него – преди осъществяване на конкретната инвестиция се оценява възможните сгради или съоръжения, които могат да бъдат изградени и потенциала, който предлагат те за бъдеща продажба или за реализирането на приходи от наем или аренда;
- ниво на риск – важен критерий при избора на проекти, в които Емитента ще инвестира. Ръководството на Емитента се придържа към инвестиции с нисък до умерен риск, с оглед предпазване на интересите на инвеститорите;
- срок на реализация на проекта – продължителните проекти са свързани с разходи, които натежават оперативното представяне на Дружеството. С оглед постигането на добри текущи резултати Дружеството избира се стреми проектите, в които инвестира, да не изискват изпълнение по-дълго от 3-4 години от момента на инвестицията, до момента, в който проекта започва да носи доходност за дружеството.

## **30. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

### **30.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизирани недвижими имоти**

Към датата на изготвяне на последния междинен консолидиран финансов отчет – 30.09.2019 г. инвестициите по вид имоти на Дружеството са, както следва:

Земя и сгради – 25 455 хил. лв.

**В посочената по-горе стойност на земя и сгради са включени:**

- Земя – 38 %;
- Недвижими имоти представляващи земя с прилежащи сгради с промишлено предназначение – 32 %.

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи - сравнителен метод, метод на остатъчната стойност, разходен метод и метод на приходната стойност. При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

**30.2. местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизирани недвижими имоти;**

Към датата на изготвяне на последния междинен консолидиран финансов отчет – 30.09.2019 г. Дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в гр. Варна – 60.83 % от оценката на всички недвижими имоти, в гр. София 20.36 % от оценката на всички недвижими имоти и в с. Марково, община Родопи, обл. Пловдив – 18.81 % от оценката на всички недвижими имоти.

**30.3. описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация;**

Към датата на изготвяне на последния междинен консолидиран финансов отчет – 30.09.2019 г. дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, гр. София и с. Марково, обл. Пловдив:

- Поземлен имот „Парова централа“ с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна, Западна Промислена Зона;
- Поземлен имот в гр. София с площ 3 622 кв. м.;
- Поземлени имоти находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ – 5 548 кв. м.;
- Инвестиционен имот в гр. Варна, местност „Акчелар“ – 6 532 кв. м.;
- поземлени имоти в с. Марково, община Родопи, обл. Пловдив с обща площ 20 290 кв.м.

**30.4. извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;**

През 2017 г. „Алтерон“ АДСИЦ е сключил договор за изработването на идеен проект по част „Архитектура“ за инвестиционен имот, собственост на Дружеството.

**30.5. отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизирани недвижими имоти;**

Приходите от наеми за 2018 г. в размер на 78 хил. лв. (2017 г.: 206 хил. лв., 2016 г.: 121 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. През 2018 г. 87 % от приходите от наеми са от един клиент, който не е свързано лице на Дружеството. Към 31.12.2018 г. Дружеството отчита 3 хил. лв. вземания по наеми, които представляват всички дължими от наемателите суми към края на периода. По предварителни данни за 2019 г., отчетените приходи от наеми са 10 хил. лв.

Към датата на изготвяне на този документ оценката на отдадените под наем недвижими имоти се равнява на 20.6 на сто от оценката на всички недвижими имоти, собственост на Дружеството.

**30.6. посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;**

Емитентът е застраховал сградите в поземлен имот „Парова централа“ и в поземлени имоти находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“. Застраховател по двете полици е „ЗАД Армеец“ АД.

За имотът в гр. Варна, Западна промишлена зона, Парова централа е сключен едногодишен договор, с който са застраховани производствени и непроизводствени сгради. Покритите от застрахователя рискове са: пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия, удар от летални апарати или от падащи от тях части и предмети; буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета; проливен дъжд, наводнение от природно бедствие; увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед; действие на подпочвени води или морски вълни; свличане и срутване на земни пластове; градушка; вандализъм, вкл. злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия; земетресение. Освен за изброените рискове производствените сгради са застраховани и за: удар от

пътно превозно средство или животно, авария на подедни машини и авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и климатични инсталации.

За имотът в гр. Варна, местност „Кабакум“ има сключен едногодишен договор, с който са застраховани производствени и непроизводствени сгради. Покритите от застрахователя рискове са: пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия, удар от летални апарати или от падащи от тях части и предмети; буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета; проливен дъжд, наводнение от природно бедствие; действие на подпочвени води или морски вълни; земетресение.

Посочените застрахователни договори се подновяват ежегодно.

Инвестиционните имоти в гр.Варна, м-ст „Акчелар“ и в гр.София са само поземлени имоти и за тях „Алтерон“ АДСИЦ няма задължение за сключване на застрахователни договори.

Дъщерното дружество не притежава имоти, които да бъдат застраховани.

### **30.7. оценка на недвижимите имоти, включваща:**

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите

Съгласно Закона за счетоводството и ЗДСИЦ Емитента ежегодно извършва оценка на притежаваните активи, като за това ползва услугите на квалифицирани оценители.

Оценителите извършват оглед при първоначално изготвяне на оценките на даден имот, както и при наличието на изменения през отчетния период. Огледите за оценките на новопридобитите имоти се извършват своевременно след заприхождаването на придобитите активи.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти

Дружеството притежава портфейл от инвестиционни имоти, които се оценяват съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ и нормативната уредба в сферата на оценяването на активи:

- Поземлен имот „Парова централа“ с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна, Западна Промислена Зона;

- Поземлен имот в гр. София с площ 3 622 кв. м.;

- Поземлени имоти находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ – 5 548 кв. м.;

- Инвестиционен имот в гр. Варна, местност „Акчелар“ – 6 532 кв. м.;

- поземлени имоти в с. Марково, община Родопи, обл. Пловдив с обща площ 20 290 кв.м.;

- поземлен имот в гр.София, район Овча купел, кв. Горна баня с площ 3 235 кв.м.;

- идеална част от незавършена бизнес-сграда в гр. София.

в) датата, на която е извършена оценката

Последните оценки, които са изготвяни за активите на Емитента, са тези използвани при изготвянето на годишния одитиран финансов отчет за 2018 г. и са валидни към 31.12.2018 г.

Три от тях са извършени през месец декември 2018 г., а една е извършена в началото на 2019 г. преди датата на изготвяне и заверяване на одитирания годишен финансов отчет.

След датата на изготвяне на годишния одитиран финансов отчет е изготвена нова оценка за един от имотите, която е използвана в междините неодитирани отчети на Емитента за 2019 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват (посочват се отделно сумите според използвания метод за оценка; броят и общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти; недвижимите имоти, отдадени за ползване срещу заплащане, и недвижимите имоти, които не са отдадени за ползване, се посочват отделно)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт;

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. През 2017 г. корекционният коефициент варира между -1 и 42;
- метод на остатъчната стойност, който се основава на баланса между разходите за реализация на инвестиционния проект и приходите от продажбите на изградените обекти. Използването на метода е свързано с хипотезата, че след построяване на предвидените в проекта площи, същите ще бъдат предложени за продажба по действащи пазарни цени;
- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив;
- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2018 г. са наем в размер на 14.50 лв./кв. м. и дисконтов процент между 4 % и 9 %;
- При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството

Балансовата им стойност на инвестиционните имоти към датата на изготвяне на последния одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството е 19 333 хил. лв. и съвпада със сумата на оценките изготвени по посочените по-горе методи.

Към 30.09.2019 г. общата сума на оценките на недвижимите имоти е 25 455 хил. лв. Същата се разпределя спрямо предназначението на имотите както следва:

- имоти отдадени за ползване срещу заплащане – един имот оценен по метода на пазарните аналози (сравнителна стойност) на стойност 5 237 хил. лв.
- имоти, които не са отдадени за ползване срещу заплащане – пет имота оценени по метода на пазарните аналози (сравнителна стойност) на обща стойност 19 336 хил. лв.

е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

През последните години се наблюдава ръст в цените, както на жилищата, така и на останалите недвижими имоти. Релевантна статистическа информация за конкретен ръст в цените обаче не може да бъде посочена поради липсата на активи, които са сходни на притежаваните от дружеството и за които има активна търговия.

**30.8. относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

Към 30.09.2019 г. Дружеството отчита 1 хил. лв. вземания по наеми, които представляват всички дължими от наемателите суми към края на периода.

**31. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

**31.1. наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site)**

Банката – депозитар на Емитента е „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749. Седалище и адрес на управление: гр. София 1766, район р-н Витоша, ул. Околовръстен път № 260. Call център: 0700 18 555, електронен адрес: corp\_bankingpostbank.bg, електронна страница: [www.postbank.bg](http://www.postbank.bg).

**31.2. дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност**

„Юробанк България“ АД е регистрирана с Решение на СГС от 15.05.1991 г. под името „Българска Пощенска Банка“ АД.

„Юробанк България“ АД притежава банкова лицензия № Б-05/1991 г. на управителя на Българската народна банка.

**31.3. съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

По силата на договор за депозитарни услуги от 12.02.2008 г. „Алтерон“ АДСИЦ възлага, а „Юробанк България“ АД (тогава наименована „Юробанк И Еф Джи България“ АД) се съгласява да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- приема и съхранява паричните средства на Дружеството;
- приема на съхранение наличните ценни книжа и удостоверителните документи за безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството;
- открива и обслужва сметки от името на Дружеството за притежаваните от него средства и ценни книжа;
- води безналични ценни книжа по подсметка на банката-депозитар в регистрите на „Централен депозитар“ АД, БНБ или в друга депозитарна институция;
- извършва всички плащания от името и за сметка на Дружеството – финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа;
- отчита се пред Дружеството за поверените й активи и извършените операции.

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване на уставното ограничение за разходите на Дружеството.

Дружеството заплаща на Банката-депозитар за дейността й свързана със съхранение на парични средства и ценни книжа и водене на регистър на безналичните ценни книжа, месечно възнаграждение съобразно определените в Приложение към договора такси и комисионни за депозитарни услуги. Дружеството заплаща на Банката-депозитар такси и комисионни за извършването на други банкови операции, съгласно действащата Тарифа на Банката.



Договорът е сключен за срок от една година и влезе в сила след като Емитента получи лиценз от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Ако до 60 календарни дни преди изтичането на срока на действие на договора нито една от страните не изяви писмено желание за прекратяването му, той се счита за автоматично продължен за същия срок и при същите условия. Правилото за автоматично продължаване на договора се прилага многократно във времето – при изтичане на всеки едногодишен период.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
- едностранно от всяка от страните, с двумесечно писмено предизвестие;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация и несъстоятелност;
- при отнемане на лиценза, откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- при отнемане от страна на КФН на лиценза на Дружеството за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

В случай на прекратяване на този договор Банката-депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочена от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

## **32. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

### **32.1. наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код**

Обслужващо дружество на „Алтерон“ АДСИЦ е „Алма Гриинхаусес“ ООД, ЕИК 148149898. Седалище и адрес на управление: гр. Варна 9010, район Приморски, ул. „Доктор Железкова“ № 3, офис 3.

### **32.2. кратка информация относно професионалния опит на дружеството**

„Алма Гриинхаусес“ ООД притежава продължителен опит в сферата на недвижимите имоти. Дружеството е обслужващо дружество на Емитента от 18.02.2008 г.

### **32.3. съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

Емитентът е възложил на обслужващото дружество дейности по:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите си;
- поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от него;
- водене на счетоводната и друга отчетност, както и кореспонденция на Емитента;
- консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на Емитента

и други дейности необходими за функционирането му.

Обслужващото дружество се задължава да управлява недвижимите имоти в най-добър интерес на „Алтерон“ АДСИЦ; да осъществява контрол върху състоянието им; да намира и предлага потенциални продавачи или купувачи на имоти, наематели, арендатори, лизингополучатели и да води преговори с тях, да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, аренда, лизинг или тяхната продажба, включително почистване и подготвяне за предаване в надлежното състояние; да осъществява контактите с наематели, арендатори и лизингополучателите по сключените договори за наем, аренда и лизинг на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения; да заплаща от името и за сметка на „Алтерон“ АДСИЦ всички дължими данъци, такси и разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от арендаторите; незабавно да уведомява Дружеството за повреди и посегателства върху недвижимите имоти и др.

Основните задължения на „Алтерон“ АДСИЦ са съдействие на обслужващото дружество за извършване на дейността му, в т. ч. своевременно предоставяне на всички първични счетоводни

документи и да заплаща договореното възнаграждение и направените от обслужващото дружество разноски. Размерът на възнаграждението се определя като процент от средната стойност на активите за съответния месец. Дължимото месечно възнаграждение се заплаща в срок до четиринадесет дни след изтичане на съответния месец.

Договорът се прекратява с изтичането на срока му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, Договорът се счита продължен за същия срок.

Другите възможности за прекратяване на Договора, предвидени в него са:

- по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при спазване на следните условия:
  - насрещната Страна не е изпълнила някое от задълженията си по Договора; и
  - това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението;
- при отказ от Договора от страна на Дружеството, при условие че има основателни причини за това и заплати на Обслужващото дружество възнаграждението до края на срока на Договора.

### **33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯ ИЛИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

#### **33.1. имена на оценителите за предходните 3 години**

Емитентът използва услугите на няколко оценители на недвижими имоти:

„Велинов Консулт“ ЕООД, ЕИК 103088211, адрес: гр. Варна, бул. „Христо Ботев“ № 6, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен номер 901700016 (15.12.2015 г.), издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията [www.velinovconsult.bg](http://www.velinovconsult.bg).

„Брайт Консулт“ ООД, ЕИК 831186265, адрес: гр. София, ул. „Ами Буе“ № 72, ет. 2, офис 12, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен номер 902600059 (02.04.2019 г.), издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Брайт консулт“ ООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията [www.brightco.bg](http://www.brightco.bg).

„Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК 201695368, адрес: гр. София, ж.к. Света Троица, бл. 145, вх. Б, ет. 5, ап. 39. Единоличен собственик на капитала на дружеството и управител е Пламен Иванов Данаилов, притежаващ Сертификати за оценителска правоспособност регистрационни номера 400100134 (11.11.2015 г.), 810100495 (27.02.2015 г.), 500100669 (08.09.2011 г.), 300100752 (8.8.2011 г.) от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Файнанс Консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията <http://financeconsult.bg>.

Валентин Кирилов Тодоров е оценител, член на Камарата на независимите оценители в България притежаващ сертификати номера 100100617 (14.12.2009 г.), 810100138 (09.05.2011 г.) и 500100229 (14.12.2009 г.). Адресът му е гр. Варна, ул. Одрин, а телефон за контакт 052 630 284.

Лена Христова Тодорова е оценител, член на Камарата на независимите оценители в България притежаващ сертификати номера 810100460 (11.02.2015 г.), 100100712 (14.12.2009 г.), 300100280 (14.12.2009 г.), 500100719 (17.11.2014 г.). Адресът ѝ е гр. Варна, ж.к. Трошево, а телефон за контакт 0898847647.

#### **33.2. кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите**

„Велинов Консулт“ ЕООД притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки. Дружеството е основано през 1996 г. и се е утвърдило като предпочитан партньор в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки, за голям брой банкови институции, финансови и индустриални компании.

„Велинов Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки.

„Брайт Консулт“ ООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1994 г. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки.

В рамките на своя предмет на дейност, „Брайт Консулт“ ООД предлага разнообразни, но взаимно свързани дейности и услуги, между които:

- оценяване на недвижими имоти и всички видове активи, икономически дейности и права на интелектуална и индустриална собственост;
- оценяване пазарната стойност на акции, дялове и пакети от акции на търговски дружества;
- преоценка на активите на търговските дружества за счетоводни цели;
- изготвяне на финансови и инвестиционни анализи за оценка състоянието на търговски дружества и ефективността на инвестиционни проекти;
- управление на иновационни и инвестиционни проекти, търговско представителство и посреничество;
- маркетингови проучвания и анализи за отделни стокови групи на конкретни пазари, в т.ч. изготвяне на анализи за състоянието на пазара на недвижими имоти като цяло и по региони;
- подготовка, организация и провеждане на процедури по продажба на недвижими имоти;
- разработка на високотехнологичен приложен софтуер.

„Брайт Консулт“ ООД разполага с екип от добре подготвени специалисти със сериозен опит в областта на оценяването, финансовия и инвестиционен анализ и управлението на проекти. Служителите притежават магистърски степени по икономика и технически науки и допълнителни квалификации в различни области, в т.ч. лицензи за оценка на всички видове активи. Всички експерти работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнение на възложените задачи и проекти.

„Файнанс Консулт“ ЕООД предлага пълен спектър от професионални консултантски услуги във връзка с разработването, управлението и отчитането на частни и публични инвестиционни проекти. Техните услуги включват, както идентифициране на възможностите за конкретно финансиране за всеки отделен клиент, анализ на потенциала на всеки един проект, съобразни критериите за оценка на ефективност, така и самото изготвяне, представяне, управление и отчитане на одобрения проект пред съответната банкова, финансираща или управляваща институция.

Валентин Кирилов Тодоров притежава дългогодишен стаж като оценител на недвижими имоти, лицензиран е като вещо лице – оценител на земеделски земи към Варненския окръжен съд,

Лена Христова Тодорова притежава дългогодишен стаж като оценител на недвижими имоти. Притежава специалност Съобщителна техника.

## **34. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **34.1. максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството;**

Чл. 59 от Устава на Емитента посочва, че максималния размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на СД, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар, не могат да надхвърлят двадесет на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

През периода, финансовата информация, за който е посочена в този Проспект (2016 г., 2017 г. и 2018 г.) Дружеството не е нарушавало това ограничение. По предварителни данни за 2019 г. също не е установено нарушение.

**34.2. сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.**

Чл. 54, ал. 1 от Устава на Емитента посочва, че месечното възнаграждение на всеки от членовете на СД, освен на изпълнителния директор, не може да надвишава шест пъти размера на минималната работна заплата в страната.

За отчетния период сумарния размер на възнагражденията и/или осигуровките изплатени на членовете на СД намален с размера на данъка върху дохода е:

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Илиан Лангаров	9.5 хил. лв.	9.5 хил. лв.	9.5 хил. лв.	12.1 хил. лв.
Биляна Вълкова	6 хил. лв.	6 хил. лв.	5.4 хил. лв.	6.1 хил. лв.
Майя Пенева	6 хил. лв.	6 хил. лв.	6 хил. лв.	7.1 хил. лв.
Жулиета Димитрова				1 хил. лв.

За 2017 г. таксите изплатени на обслужващото дружество са в размер на 35 хил. лв., като отчитат повишение спрямо 2016 г., когато сумата им е била 29.5 хил. лв. През последната 2018 г. таксата за обслужващото дружество намалява до 31 хил. лв. За деветмесечието на 2019 г. е начислени такси от 28 хил. лв.

**Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Регистрационния документ:**

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 Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.



Илиан Лангаров  
Изпълнителен директор  
на „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 Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.



Драган Драганов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



Камен Димов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

