

## Годишен консолидиран доклад за дейността

Годишният консолидиран доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за 2019 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

Съветът на директорите на предприятието майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2019 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

### Правен статут и обща информация

Алтерон АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Предприятието майка е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148146418. Седалището и адресът му на управление е гр. Варна, ул. Д-р Железкова № 3.

Алтерон АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Алтерон АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г.

Обслужващо дружество на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ООД.

През 2019 г. Алтерон АДСИЦ придобива 100% от дяловете на ГЕЕ ЕООД (ЕИК 203076293) и АВМ-2007 ЕООД (ЕИК 205716404), както и 100% от акциите на Инфодом ЕАД (ЕИК 205343624) и Ти Ей Пропъртис ЕАД (ЕИК 200536466).

Основната дейност на ГЕЕ ЕООД, АВМ-2007 ЕООД, Инфодом ЕАД и Ти Ей Пропъртис ЕАД се състои в 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.

Седалището и адресът на управление на ГЕЕ ЕООД, АВМ-2007 ЕООД, Инфодом ЕАД и Ти Ей Пропъртис ЕАД е гр. София, бул. „България“ № 102. Дружествата се представляват и управляват от изпълнителния директор Илиан Христов Лангаров.

През 2018 г. Алтерон АДСИЦ придобива 100% от дяловете на Алтерон Пропърти ЕООД (ЕИК 200096522).

Седалището и адресът на управление на Алтерон Пропърти ЕООД е гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ №3. Дружеството се представлява и управлява от управителя Ася Ангелова Атанасова.

Основната дейност на дъщерните дружества се състои в покупка и продажба на собствени недвижими имоти и отговаря на инвестиционните цели на предприятието майка.

Към 31 декември 2019 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

### **Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата**

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Алтерон АДСИЦ чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и Устава на предприятието майка;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Алтерон АДСИЦ 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 на сто от активите на предприятието майка.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява да се инвестира и:

- до 10 на сто от капитала на предприятието майка в едно или повече обслужващи дружества;
- до 30 на сто от активите на предприятието майка в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 ЗДСИЦ;
- до 10 на сто от активите на предприятието майка в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

### **Капитал**

Към 31 декември 2019 г. капиталът на предприятието майка е 605 хил. лв., разпределен в 605 000 броя обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Групата не притежава собствени акции.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска Фондова Бурса и се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Към 31 декември 2019 г. капиталът на предприятието майка е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Групата, които са и негови акционери.

Групата няма предоставени опции върху нейни ценни книжа.

Групата няма акционери със специални контролни права.

Към 31 декември 2019 г. акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Алтерон АДСИЦ са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	324 355	53.61	Пряко
ДФ Профит	73 722	12.19	Пряко
Васил Георгиев Воденичаров	57 207	9.46	Пряко
	<b>455 284</b>	<b>75.26</b>	

През периода не са извършвани промени в размера на капитала на Алтерон АДСИЦ.

През периода предприятието майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2019 г. не притежава такива.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Алтерон АДСИЦ или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Групата не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Групата не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори на Групата, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане.

#### Права на акционерите

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

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Алтерон АДСИЦ, определена по реда на чл.10 ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

#### Органи на управление

Групата има едностепенна система на управление в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Алтерон АДСИЦ.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Групата се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Илиан Христов Лангаров – член на Съвет на директорите;
- Майя Ангелова Пенева – член на Съвета на директорите – до 08.11.2019 г.
- Жулиета Стойкова Димитрова – член на Съвета на директорите – от 08.11.2019 г.

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

През периода не е имало промени в представителството на Алтерон АДСИЦ.

Към 31 декември 2019 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Алтерон АДСИЦ и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на предприятието майка, собственост на членовете на Съвета на директорите. Предприятието майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Към 31 декември 2019 г. членовете на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ участват в следните други дружества:

*Биляна Илиева Вълкова:*

- „Дивелъпмънт Груп“ АД – ЕИК 203350552, член на Съвета на директорите;
- „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД – ЕИК 121227792, член на Съвета на директорите;
- „Дивелъпмънт асетс“ АД – ЕИК 204372726, член на Съвета на директорите;
- „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД – ЕИК 200536466, член на Съвета на директорите;
- „Инфодом“ ЕАД – ЕИК 205343624, член на Съвета на директорите;
- Сдружение „Асоциация на инвестиционните консултанти“ – ЕИК 176113425, член на УС.

*Илиан Христов Лангаров:*

- „Креатив Плюс“ ООД – ЕИК 200296124 – съдружник с 50 %;
- „Атлас Адвайзъри“ ЕООД – ЕИК 205768689 – едноличен собственик и управител;
- „Таксланг“ ООД – ЕИК 202332626 – съдружник с 98 % и управител;
- „Агро Търговия“ ООД – ЕИК 160134364 – съвместен управител;
- „Ти Ей Пропъртис“ ЕАД – ЕИК 200536466, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „Инфодом“ ЕАД – ЕИК 205343624, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „АВМ-2007“ ЕООД – ЕИК 205716404 – управител;
- „ГЕЕ“ ЕООД – ЕИК 203076293 – управител;
- Сдружение „Агенция за социално включване“ – ЕИК 175823244, член на УС;
- Сдружение „Гражданско общество“ – ЕИК 176170248 член на УС.

*Жулиета Стойкова Димитрова:*

- Сдружение „Спортен клуб „Спартак“ “ – ЕИК 119622864 – член на УС.

*Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи.*

- получени суми и непарични възнаграждения – съгласно Устава на предприятието майка, членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

Възнагражденията през 2019 г. по лица е както следва:

- Илиан Христов Лангаров – начислени възнаграждения – 10 хил. лв., изплатени възнаграждения – 7 хил. лв.
- Биляна Илиева Вълкова – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 5 хил. лв.
- Майя Ангелова Пенева – начислени възнаграждения – 5 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв.
- Жулиета Стойкова Димитрова - начислени възнаграждения – 1 хил. лв., изплатени възнаграждения – 1 хил. лв.

Групата няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

- условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Групата няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

- сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Групата няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на предприятието майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и др.

Промени в Устава на Алтерон АДСИЦ могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложи в Устава на Алтерон АДСИЦ като включват, но не се изчерпват с:

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, внасяне на годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Групата, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения с управителните органи или служители на Групата за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще. Групата прилага Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Групата пред обществото.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

## **Рискове**

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

### *Валутен риск*

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

### *Лихвен риск*

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата

на 12-месечния EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради факта, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите на 12-месечния EURIBOR в размер на +/- 0.04 % (2017 г.: +/- 0.03 %), които показват, че измененията на същите в съответния диапазон не биха имали съществен ефект върху финансовия резултат и собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

#### *Кредитен риск*

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 5 726 хил. лв.

Групата редовно следи за изпълнение 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. По отношение на вземанията си към 31 декември 2019 г. нетекущите търговски и други финансови вземания са концентрирани в един контрагент, което представлява концентрация на риска при търговските и други финансови вземания в размер на 81.00 %. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до балансовата стойност на вземането, която към края на отчетния период възлиза на 4 307 хил. лв. Групата е признала коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 193 хил. лв. Вземането е обезпечено с право на строеж върху урегулиран поземлен имот за построяване на офис сграда с магазини, подземен гараж с паркоместа и трафопост. Ръководството на Групата е разработило инвестиционен проект за реализиране на обезпечението. Пазарната стойност на обезпечението е определена на 5 401 хил. лв. от независим оценител. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### *Ликвиден риск*

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

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	3 946	1 864	16 590	4 723
Търговски задължения	2 979	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>6 925</b>	<b>1 864</b>	<b>16 590</b>	<b>4 723</b>

#### **Преглед на дейността през 2019 г. и важни събития**

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2019 г. е печалба в размер на 7 684 хил. лв. (2018 г.: 1 495 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2019 г. е 53 210 хил. лв. (2018 г.: 36 033 хил. лв.), от които текущи – 12 501 хил. лв. (2018 г.: 12 315 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 11 260 хил. лв. (2018 г.: 7 550 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на задълженията

по получени аванси по предварителен договор за продажба на инвестиционен имот и на текущи главници по облигационен банкови и заеми. Нетекущите пасиви на Групата към 31 декември 2019 г. възлизат на 22 001 хил. лв. спрямо 16 300 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2019 г. е на стойност 19 949 хил. лв. (2018 г.: 12 183 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба за периода, чийто основен източник е реализираната печалба от изгодна покупка в резултат от бизнес комбинациите, промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти, и начислени неустойки по предварителни договори.

През 2019 г. Групата:

- придобива инвестиционни имоти на територията на Република България – в София и област Пловдив. Предоставен е аванс за придобиване на недвижим имот в гр. София;
- сключва предварителен договор за продажба на инвестиционен имот в гр. Варна;
- придобива 100% от акциите на Ти Ей Пропъртис ЕАД и Инфодом ЕАД и 100% от дяловете ГЕЕ ЕООД и АВМ-2007 ЕООД;
- е изготвен Проспект с процедура за увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 900 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 20 лева на акция.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата ръководството счита, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

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

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

#### **Сключени съществени сделки**

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития през 2019 г., представени по-горе.

#### **Предвиждано развитие на Групата**

Основната инвестиционна цел на Алтерон АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти на предприятието майка посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Предприятието майка също така инвестира в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на предприятието майка при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Групата предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

През 2020 г. Групата възнамерява да се възползва от продължаващото възстановяване на имотния пазар в България като придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Групата ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Групата не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

#### **Разкриване на регулирана информация**

През 2019 г. Групата разкрива регулирана информация пред Infostock, X3 и e-Register.

#### **Допълнителна информация по Наредба № 2/17 септември 2003 г.**

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Консолидираният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Групата спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Групата и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Групата, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

- **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансово година. Информация за основните инвестиции на емитента. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Като дружество със специална инвестиционна цел, основния продукт, който предлага, Алтерон АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от дружествата в групата недвижими имоти.

Групата притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се във Варна, София и област Пловдив.

- Поземлен имот с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна;
- Поземлен имот, находящ се в гр. София, с площ 3 622 кв. м.;
- Поземлени имоти, находящи се в гр. Варна, с площ 5 117 кв. м.;
- Инвестиционен имот, находящ се в гр. Варна, с площ 6 532 кв. м.;
- Инвестиционни имоти, находящи се в с. Марково, общ. Родопи, обл. Пловдив, в площ 20 290 кв.м.;



- Инвестиционен имот, находящ се в кв. Горна баня, гр.София, с площ 3 235 кв. м.;
- Инвестиционни имоти, находящи се в гр. София – терен с площ 958 кв. м и сграда с РЗП 5 607 кв.м.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2019 г. е 41 592 хил. лв. (2018 г.: 19 333 хил. лв.).

През 2019 г. 13 % от инвестиционните имоти (без аванси), вкл. инвестиционните имоти държани за продажба са отдавани под наем, спрямо 26 % през 2018 г.

През отчетния период Групата е придобила следните активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи:

- Инвестиционни имоти, находящи се в с. Марково, общ. Родопи, обл. Пловдив, в площ 20 290 кв.м.;
- Инвестиционни имоти, находящи се в гр. София, с РЗП 5 607 кв.м.

През отчетния период Групата е сключила предварителен договор за продажба на следния актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи:

- Поземлен имот с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна;

Между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване не са извършвани сделки с активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи.

Повече информация е представена в пояснение 6 към консолидирания финансов отчет.

Основните източници на финансиране на дейността на Групата са банковите заеми, облигационен заем и постъпленията от клиенти.

Приходите от наеми за 2019 г. в размер на 10 хил. лв. (2018 г.: 78 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми”. През 2019 г. 100 % от приходите от наеми са от един клиент, който не е свързано лице на Групата. Към 31 декември 2019 г. Групата отчита 1 хил. лв. вземания по наеми, които представляват всички дължими от наемателя суми към края на периода.

Приходите на Групата се генерират от притежаваните имоти на територията на Република България.

**- Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна.**

През отчетния период Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 23 към консолидирания финансов отчет.

**- Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател и заемодател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот на предприятието майка, закупен със средства от кредита.

Текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 429 хил. лв. (2018 г.: 429 хил. лв.), а нетекущата – 571 хил. лв. (2018 г.: 1 000 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 3 хил. лв. (2018 г.: 4 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 - първа по ред ипотека на инвестиционен имот на предприятието майка, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 753 хил. лв. (2018 г.: 694 хил. лв.), а нетекущата – 1 277 хил. лв. (2018 г.: 1 972 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 12 хил. лв. (2018 г.: 7 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 - първа по ред ипотека на инвестиционен имот на предприятието майка, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 1 271 хил. лв. (2018 г.: 782 хил. лв.), а нетекущата – 390 хил. лв. (2018 г.: 1 564 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 7 хил. лв. (2018 г.: 1 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 – 1 263 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 26 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 - първа по ред ипотека на инвестиционен имот на предприятието майка, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. заемът е предсрочно погасен. Към 31 декември 2018 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 824 хил. лв., нетекущата – 1 166 хил. лв., а задължението по лихви възлиза на 1 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 - първа по ред ипотека на инвестиционен имот на предприятието майка, закупен със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 628 хил. лв. (2018 г.: 580 хил. лв.), а нетекущата – 235 хил. лв. (2018 г.: 814 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 4 хил. лв. (2018 г.: 1 хил. лв.).

Банков кредит - овърдрафт:

- ▶ Лихвен процент – определен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 3.21 пункта, но не по-малко от 4%;
- ▶ Лимит на кредита – 600 хил. лв.;
- ▶ Срок на ползване на кредита – 11 август 2022 г.;
- ▶ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка.

Към 31 декември 2019 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 600 хил. лв. (2018 г.: текущо в размер на 249 хил. лв.). Задължението за лихви възлиза на 2 хил. лв. (2018 г.: 0 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. лв.;
- ▶ 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 – лева;
- ▶ Обезпечение - първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 936 хил. лв., а нетекущата – 5 740 хил. лв.. Задължението по лихви възлиза на 19 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. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 17 април 2020 г.;
- ▶ Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение - втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 630 хил. лв. (2018 г.: 0 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 2 хил. лв. (2018 г.: 0 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. лв.;
- ▶ Срок на кредита – 25 декември 2031 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 24-месечен гратисен период;

- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка, закупени със средства от кредита, втора по ред ипотека на инвестиционни имоти на на предприятието майка и първи по ред особен залог на търговското предприятие Ти Ей Пропъртис ЕАД (дъщерно дружество).

Към 31 декември 2019 г. нетекущата част на задължението по частично усвоената главницата по заема възлиза на 3 000 хил. лв..

Банков кредит - овъдрафт:

- ▶ 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти на предприятието майка, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2019 г. текущата част на задължението по главницата на заема е в размер на 600 хил. лв. (2018 г.: 0 хил. лв.).

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити предприятието майка 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;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута - лева;
- ▶ Лихва – 5.75 % проста годишна лихва;
- ▶ Период на лихвено 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

Към 31 декември 2019 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 500 хил. лв. (2018 г.: 0 хил. лв.), а нетекущата – 9 500 хил. лв. (2018 г.: 10 000 хил. лв.). Задължението по лихви възлиза на 14 хил. лв. (2018 г.: 293 хил. лв.).

През периода Групата не е встъпвала в договори за заем в качеството си на заемодател.

**Информация относно сключените от Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД (мажоритарен акционер), в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях.**

Към 31.12.2019 г. мажоритарния акционер има следните договори за заем в качеството му на заемополучател:

- Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 10 000 хил. евро, с фиксиран лихвен процент 5%, падеж 22.12.2024 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията по главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски.

- Два заема от търговски дружества на обща стойност 198 хил. лв. със срок на погасяване през 2020 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия;
- Задължения във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратно изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена в размер на 11 351 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратното придобиване на ценни книжа са в рамките на пазарните нива.

**Информация относно сключените от Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД (мажоритарен акционер), в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на условията по тях.**

Към 31.12.2019 г. мажоритарния акционер има следните договори за заем в качеството му на заемодател:

- Вземанията по предоставени заеми на търговски предприятия в размер на 9 306 хил. лв. Включват общо 11 заема, предоставени от Дружеството и други лихвоносни вземания от търговски дружества, придобити по силата на договори за цесия. Вземанията по предоставени заеми се олихвяват с лихвени проценти между 5% - 10%. Всички заеми се краткосрочни и са с падеж в рамките на една година след сключването им.
- Вземания по предоставени заеми на собствениците в размер на 66 хил. лв. по 3 заема, възникнали във връзка с договор за временна финансова помощ със срок на погасяване през 2020 г. Заемите са отпуснати с фиксиран лихвен процент при пазарни условия;
- Вземания по предоставени заеми на дъщерни предприятия в размер на 3 538 хил. лв. Включват общо 9 заема с падеж в рамките на една година след сключването им. Заемите се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност. Всички заеми са отпуснати при пазарни лихвени нива.

**Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Групата не е публикувала прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

**Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

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

*Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата:*

*Касае способността му да:*

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

*Отчита влиянието на ключови фактори като:*

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;

- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на групата;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

*Се основава на следните принципи:*

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на групата при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Групата.

Към 31 декември 2019 г. Групата отчита задължения по кредити в размер на 26 883 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани с постъпления от продажби на новоизградени обекти.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

#### - Други

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период предприятието майка не е емитирало нова емисия ценни книжа. Средствата от емитираната през 2017 г. облигационна емисия са използвани основно за заплащането на аванс за придобиване на инвестиционни имоти.

През периода Групата няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

През отчетната 2019 г. в Групата не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

#### - **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на предприятието майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Алтерон АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Настоящият Директор за връзки с инвеститорите е Дамян Митев Колев с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, ул. „Д-р Железкова“ № 3, телефон: +359 885 613 310; e-mail: [alteron@alteronreit.com](mailto:alteron@alteronreit.com).

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

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

На 31 януари 2020 г. е сключен анекс за удължаване на срока до 31 юли 2020 г. по предварителен договор за придобиване на 100 % от дяловете на новоучредено 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 предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им (виж пояснение 9 към консолидирания финансов отчет).

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появили затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 31 юли 2020 г. Групата не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Групата. Ръководството е изготвило анализ за оценка на финансовите рискове, свързани с промяна на бизнес средата. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

На 23 март 2020 г. Алтерон АДСИЦ успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 899 998 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас всяка и с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 20 лева на акция. Постъпленията от реализираната емисия са в размер на 18 000 хил. лв. Всички разходи по публичното предлагане са в размер на 18 хил. лв. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 27 март 2020 г.

Управителният съвет на Българската народна банка одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие. Утвърденият мораториум осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. Хората и бизнеса могат да разсрочат задълженията си към търговските банки за срок до 6 месеца, който да изтича до 31 декември 2020 г. Разсрочваните задължения трябва да са били редовно обслужвани или с просрочие не повече от 90 дни към 1 март 2020 г. Между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване Групата отправя писмени искания за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всички инвестиционни банкови кредити за срок от 6 месеца (от м. март 2020 г. до м. август 2020 г.), които са удовлетворени от обслужващите банки.

На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала, взема решение за преобразуване на дъщерните дружества Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД (преобразуващи се дружества) чрез вливане в Ти Ей Пропъртис ЕАД (приемащо дружество). За счетоводна дата на вливането е избрана датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър.

## Консолидирана декларация за корпоративно управление

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

### **1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)**

Групата спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите на Алтерон АДСИЦ, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Групата.

Управлението на Групата се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Групата като цяло.

Всички служители на Групата са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

### **2. Обяснение от страна на Групата кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това**

Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

### **3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане**

#### **Вътрешен контрол и управление на риска**

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Групата и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.



## **Анализ на риска**

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата 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 Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

## **Вътрешен контрол**

Всяка година Групата преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Групата са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Групата своевременно. Ръководството на Групата преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

## **Вътрешен одит**

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от вътрешните и външните одитни проверки.

Вътрешните одити се осъществяват под контрола на Председателя на Одитния комитет. Докладите се разглеждат от одитния комитет, за да се гарантира, че действията, за справяне с идентифицираните проблеми, са изпълнени. Председателят на Одитния комитет докладва ежегодно на Одитния комитет относно ефективността на оперативните и финансови контроли в Групата.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Процесът за оценка на вътрешна контрол се наблюдава от ръководния екип, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите, като резултатите са прегледани и тествани от екипа за вътрешен одит на базата на извадков принцип. Извършват се прегледи след приключване на съществени проекти и инвестиции, като резултатите се докладват на Съвета на директорите.

## Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността, бизнес модела и стратегията на Групата.

### 4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

#### 4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

*Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и крътосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;*

През 2019 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на предприятието майка, които достигат, надхвърлят или падат под една от границите от 10%, 20%, 1/3, 50% и 2/3 от правата на глас на предприятието майка за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември акционерите на Алтерон АДСИЦ, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2019 г.			31 декември 2018 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	324 355	53.61	Пряко	339 990	56.20	Пряко
ДФ Профит	73 722	12.19	Пряко	73 722	12.19	Пряко
Васил Георгиев	57 207	9.46	Пряко	57 207	9.46	Пряко
Воденичаров						
	<b>455 284</b>	<b>75.26</b>		<b>470 919</b>	<b>77.85</b>	

#### 4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

*Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;*

Групата няма акционери със специални контролни права.

#### 4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

*Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Групата и ограничения върху правата на глас.

#### 4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

*Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт*

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава са определени в приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Алтерон АДСИЦ и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на предприятието майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството-майка и др.

*4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"*

*Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.*

Съветът на директорите на Алтерон АДСИЦ:

- 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;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Групата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Групата и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

## **5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Групата и техните комитети**

### **Съвет на директорите**

Алтерон АДСИЦ има едностепенна система за управление. Предприятието майка се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на предприятието майка.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на предприятието майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Групата.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин предприятието майка е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Групата и нейното корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Групата, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Групата и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Групата, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Групата.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния консолидиран доклад за дейността на Алтерон АДСИЦ за отчетната 2019 г.

През 2019 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Групата и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Групата за 2019 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Групата.

През 2019 г. Общото събрание на акционерите не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Групата да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Групата. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Групата и тях или свързани с тях лица.

През 2019 г. не са сключвани сделки с членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

#### **Одитен комитет**

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Алтерон АДСИЦ, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;

- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 септември годишен доклад за дейността си;
- и други.

### Общо събрание на акционерите

Всички акционери на „Алтерон“ АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание и чрез представители.

Ръководството на Групата съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Групата гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

### 6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Групата попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

Дата: 23 юли 2020 г.

Изпълнителен директор:

  
Илия Панчев/  
  
"АЛТЕРОН" АДСИЦ  
ВАРНА  
VARNNA  
ALTERON REIT