

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

Предприятието майка 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.

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2020 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 2020 г. собствеността върху Групата е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Алтерон АДСИЦ. Краен собственик на Групата е Александър Александров.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

### 3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

### 4. Счетоводна политика

#### 4.1. Общи положения

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

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

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

#### **4.2. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

#### **4.3. Представяне на консолидирания финансов отчет**

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

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет

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

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

#### **4.4. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

#### **4.5. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

#### **4.6. Сделки в чуждестранна валута**

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

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### **4.7. Отчитане по сегменти**

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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 и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 6. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

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

#### **4.8. Приходи**

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с инвестиционните ѝ имоти.

#### **4.9. Оперативни разходи**

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

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

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

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

#### **4.11. Отчитане на лизинговите договори**

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

#### **4.12. Инвестиционни имоти**

##### *Модел на справедливата стойност*

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.8 и пояснение 4.9.

#### **4.13. Финансови инструменти съгласно МСФО 9**

##### **4.13.1. Признаване и отписване**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.13.3. Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

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

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

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

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

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

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

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

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

- Търговски вземания

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

#### **4.14. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

#### **4.15. Пари и парични еквиваленти**

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

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

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

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

#### **4.17. Собствен капитал**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Другите резерви представляват увеличение на капиталовата база на Групата под формата на допълнителни вноски.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или ред „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период. Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

#### **4.18. Възнаграждения на служителите**

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

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

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

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

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

#### **4.19.1. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

#### **4.19.2. Инвестиционни имоти**

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

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

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

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

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.20.1. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

#### **4.20.2. Обезценка на вземания**

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

#### **4.20.3. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти**

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.1.



## 5. База за консолидация

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Групата не включва дъщерни предприятия със съществено неконтролиращо участие (НКУ).

Дъщерните дружества на Алтерон АДСИЦ са следните:

1. Алтерон пропърти ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
2. Ти Ей Пропъртис ЕАД – дъщерно дружество със 100 % участие.

### 5.2. Придобиване на дъщерни дружества

През 2020 г. не са придобити нови дъщерни дружества.

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).

Седалището и адресът на управление на Ти Ей Пропъртис ЕАД е гр. София, бул. „България“ №102. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Илиан Христов Лангаров.

През трето тримесечие на 2020 г. е извършено вливане на дружествата ГЕЕ ЕООД, АВМ-2007 ЕООД и Инфодом ЕАД в Ти Ей Пропъртис ЕАД с вписване в Търговски регистър от 10 август 2020 г.

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.

## 6. Инвестиционни имоти

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

За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.1.

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>	<b>19 333</b>
Новопридобити, чрез покупка	7 398
Новопридобити при бизнес комбинация	12 978
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	1 000
Новопридобити чрез последващи разходи	84
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 237)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	799
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>36 355</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2020 г.</b>	<b>36 355</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 251
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	5 237
Новопридобити чрез покупка, последващи разходи и аванси	2 318
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>45 161</b>

Всички инвестиционни имоти на Групата са заложенни като обезпечение по заеми към 31 декември 2020 г.

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

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

#### 7. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
Цедирани вземания, брутна сума преди обезценка	4 500	4 500
Очаквани кредитни загуби на финансови вземания	(443)	(193)
<b>Общо нетекущи финансови вземания</b>	<b>4 057</b>	<b>4 307</b>
<b>Текущи</b>		
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	19	836
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(5)	(8)
<b>Търговски вземания</b>	<b>14</b>	<b>828</b>
Други вземания	-	186
Коректив	-	(3)
<b>Други вземания</b>	<b>-</b>	<b>183</b>
<b>Общо текущи търговски и други финансови вземания</b>	<b>14</b>	<b>1 011</b>

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение. За всички търговски вземания е приложен индивидуален подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода и съответната обезценка или обратно проявление на обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

#### 8. Предплащания и други активи

	31 декември 2020 хил. лв.	31 декември 2019 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	13 230	5 400
ДДС за възстановяване	436	444
Други	3	1
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>13 669</b>	<b>5 845</b>

#### 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	37	408
- евро	-	-
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>37</b>	<b>408</b>

## 10. Собствен капитал

### 10.1. Акционерен капитал

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	605 000	605 000
Емисия капитал	854 998	-
<b>Общо брой акции:</b>	<b>1 504 998</b>	<b>605 000</b>

### 10.2. Премиен резерв

През 2020 г. от успешно приключилата процедура по увеличението на капитала и разликата между номинална и емисионна стойност е формиран т.нар. премиен резерв в размер на 17 082 хил. лв.

### 10.3. Други резерви

През 2018 г. основният акционер, Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, е направил увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Дружеството, и Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства. Лихвите по разчета се капитализират на годишна база (към 31.12.2020 г. са 84 хил. лв.).

## 11. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(32)	(24)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(4)
	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>

## 12. Заеми

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

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

	31 декември 2020 ‘000 лв.	31 декември 2019 ‘000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	10 626	11 813
Облигационен заем	8 000	9 500
Сkonto	(146)	(185)

Лихви с разсрочено плащане	198	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>18 678</b>	<b>21 128</b>

#### Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Банкови заеми	3 334	5 247
Облигационен заем	1 500	500
Лихви	97	63
Сконтто	(58)	(55)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>4 873</b>	<b>5 755</b>

### 13. Търговски и други задължения

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	70	2 979
<b>финансови пасиви</b>	<b>70</b>	<b>2 979</b>
дългосрочни задължения	119	53
други задължения	-	1
<b>финансови пасиви</b>	<b>119</b>	<b>54</b>
<b>всички търговски и други задължения</b>	<b>189</b>	<b>3 033</b>

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

### 14. Други приходи

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби	4	396
Приходи с обезщетителен характер	1 073	915
	<b>1 077</b>	<b>1 311</b>

### 15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Нотариални такси	(1)	(40)
Такси обслужващо дружество	(67)	(46)
Независим одит	(13)	(13)
Регулаторни и други такси	(7)	(5)
Оценки на имоти	(12)	(3)
Поддръжка имоти	(45)	(12)
Други	(75)	(33)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(220)</b>	<b>(152)</b>

### 16. Други разходи

Другите разходи на Групата включват :

31 декември 2020	31 декември 2019
---------------------	---------------------

	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(147)	(92)
Начислени провизии	(134)	(26)
Начислена обезценка	(250)	-
Разходи за държавни и административни такси	-	(22)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(36)	(19)
<b>Други разходи</b>	<b>(567)</b>	<b>(159)</b>

#### 17. Финансови разходи

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

	31 декември 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 165)	(1 109)
Банкови такси и комисионни	(63)	(79)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 228)</b>	<b>(1 188)</b>

#### 18. Доход на акция и дивиденди

##### 18.1. Доход на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	31 декември 2020	31 декември 2019
Печалба за периода (в лв.)	293 000	7 684 000
Среднопретеглен брой акции	1 293 523	605 000
<b>Основна печалба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.23</b>	<b>12.70</b>

#### 19. Сделки със свързани лица

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

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

Сделките с мажоритарния акционер се свеждат до прекратен предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционен имот, начислен приход с обезщетителен характер към него (800 хил. лв. ) и възстановен получен аванс изцяло. Същите могат схематично да бъдат представени по следния начин :

	31 декември 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.
Получени аванси	443	2 927
Възстановени аванси	(3 370)	-
Приходи с обезщетителен характер	800	-
Постъпление по приходи с обезщетителен характер	788	-
	<b>31 декември 2020</b>	<b>31 декември 2019</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>

Покупка на финансови активи	94	-
Увеличение на капитал на дъщерни в т.ч.		
Апорт	(5 539)	-
Плащания по вноски за капитал	(8)	-
Други плащания	(20)	-

### 19.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(32)	(24)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(4)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(40)</b>	<b>(28)</b>

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

Към 31 декември 2020 г. задълженията към свързани лица са текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв и внесени гаранции за управление в размер на 5 хил. лв.

Към 31 декември 2020 г. вземанията от свързани лица са в размер на 12 хил. лв. по прекратен договор с мажоритарния акционер.

### 21. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

#### 21.1. Анализ на пазарния риск

##### 21.1.1. Валутен риск

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

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

### **21.2. Анализ на кредитния риск**

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

Търговските вземания се състоят основно от един клиент. 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.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените финансови активи.

### **21.3. Анализ на ликвидния риск**

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

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

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 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. Ръководството на Дружеството не счита за съществено до този момент влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността си, също така не са му известни промени в стойностите на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 г., свързани с влиянието на пандемията Covid-19 и очакванията за възможен негативен ефект върху справедливата стойност на имотите.

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

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

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

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Предприятието майка може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

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

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Като значителни некоригиращи се определят следните две събития:

- 1) Дружеството-майка е прекратило предварителен договор за покупка на специализирано дружество по чл. 22-а от ЗДСИЦ, като получения към датата на прекратяването аванс е възстановен частично.
- 2) Дружеството-майка е начислило приход с обезщетителен характер на свой контрагент, във връзка с прекратен предварителен договор за покупка на инвестиционен имот. Същите не са получени към датата на съставяне и одобрение на настоящия отчет.

### **24. Одобрение на финансовия отчет**

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 25 февруари 2021 г.