

## Междинен индивидуален доклад за дейността за трето тримесечие на 2023 г.

Докладът за дейността на Алтерон АДСИЦ за третото тримесечие на 2023 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

### Правен статут и обща информация за Дружеството

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

Алтерон АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гринхаусес ЕООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

### Капитал

Към 30 септември 2023 г. капиталът на Дружеството е 1 504 998 лв., разпределен в 1 504 998 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции. Актуалната структура на акционерите към 30 септември 2023 г. е:

| Акционери:                     | Участие в капитала: |
|--------------------------------|---------------------|
| Индъстри дивелпмънт холдинг АД | 51.00 %             |
| Фин инвест кмпъни ООД          | 15.19 %             |
| Други                          | 33.81 %             |
| <b>Общо:</b>                   | <b>100.00 %</b>     |

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и към 30 септември 2023 г. се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

### Състав на органите на управление

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

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

### Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Алтерон АДСИЦ към края на третото тримесечие на 2023 г. е печалба в размер на 1 569 хил. лв. (30 септември 2022 г.: печалба в размер на 1 730 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 септември 2023 г. е 89 891 хил. лв. (към 31 декември 2022 г. същите са 88 718 хил. лв.). Паричните средства към 30 септември 2023 г. са 60 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 473 хил. лв.).

Пасивите към 30 септември 2023 г. са в размер на 55 405 хил. лв., докато към 31 декември 2022 г. същите са 55 801 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 септември 2023 г. е на стойност 34 486 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 32 917 хил. лв.).

### **Важни събития през трето тримесечие на 2023 г., сключени договори и поети ангажменти през периода:**

- През третото тримесечие на 2023 г. е вписано в Търговски регистър увеличение на капитала на дъщерно дружество Ботевград Пропъртис ЕООД, извършено чрез ефективна парична вноска по банкова сметка в размер на 5 хил. лева.
- През третото тримесечие на 2023 г. са вписани в Търговски регистър увеличения на капитала на дъщерно дружество Алтерон Пропърти ЕООД, извършени чрез ефективни парични вноски по банкова сметка в размер на 17 хил. лева.
- През третото тримесечие на 2023 г. Ръководството на Дружеството стриктно е следило развитието по сключени предварителни договори и поети ангажменти. Всички договори са обект на превантивен мониторинг и се актуализират в зависимост от падежите и състоянието на насрещните страни. През отчетния период бяха отчетени в Алтерон АДСИЦ приходи с обезщетителен характер, дължими от контрагенти по предварителни договори във връзка с удължаване крайна дата за изпълнението им с оглед защита интересите на инвеститорите.

### **Рискове**

#### **Валутен риск**

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

#### **Лихвен риск**

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

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

#### **Кредитен риск**

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

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

#### **Ценови риск**

През последните години в България, ЕС и останалите развити икономики бе отчетен значителен ръст на инфлацията. Комплекс от фактори, включващи поскъпването на енергоносителите, продължаващата експанзивна политика на водещите централни банки, доведе до значителна по размерите си инфлация.

Общата инфлация в еврозоната на годишна база се забави рязко през септември до 17-месечно дъно от 5,5% спрямо 6,1% през май, показват предварителни данни на европейската официална статистика Евростат, цитирана от БНР.

Това е най-ниската инфлация в единния валутен блок от януари 2022 г. (точно месец преди началото на руска военна инвазия в Украйна), докато осреднените пазарни очаквания бяха за забавяне на инфлацията през 2023 г. до 5,6 на сто.

### **Ликвиден риск**

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

Военните действия на територията на Република Украйна получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица.

Ръководството счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции нямат пряк ефект върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Ръководството на Дружеството не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната.

### **Предвиждано развитие на Дружеството**

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

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

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

### **Придобити собствени акции**

Дружеството няма придобити през периода собствени акции.

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

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

e-mail: alteron@alteronreit.com.

### **Права на акционерите**

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

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

### **Разкриване на регулирана информация**

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

<https://alteronreit.com/>.

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

<https://alteronreit.com/godishen-finansov-otchet/2023-g>

### **Информация за сключените големи сделки между свързани лица**

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

### **Управителни органи**

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

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

Към 30 септември 2023 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на тримесечието на 2023 г., в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Към 30 септември 2023 г. Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

23.10.2023 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор:

Илиан Лангаров

