

## Междинен консолидиран доклад за дейността за третото тримесечие на 2023 г.

Консолидираният доклад за дейността на групата на Алтерон АДСИЦ за третото тримесечие на 2023 г. представя коментар и анализ на междинния консолидиран финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 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, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния консолидиран финансов отчет.

### Правен статут и обща информация

Алтерон АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на 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-майка 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-майка 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-майка не притежава собствени акции.

Актуалната структура на акционерите към 30 септември 2023 г. е:

Акционери:	Участие в капитала:
Индъотри Дивелъпмънт Холдинг АД	51.00 %
Фин инвест къмпани ООД	15.19 %
Други	33.81 %
<b>Общо:</b>	<b>100.00 %</b>

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент Дружества със специална инвестиционна цел.

### Състав на органите на управление

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

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

### **Свързани лица**

Свързани лица на Алтерон АДСИЦ са:

1. Индъстри Дивелопмънт Холдинг АД – притежава 51.00 % от капитала.
2. Алтерон Пропърти ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
3. Ти Ей Пропъртис ЕАД - дъщерно дружество със 100 % участие в процес на продажба.
4. Ботевград Пропъртис ЕООД - дъщерно дружество със 100 % участие
5. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.
6. Други свързани лица под контрола на мажоритарния акционер.

### **Финансови резултати**

Финансовият резултат от дейността към края на тримесечието на 2023 г. е 3 023 хил. лв. печалба (30 септември 2022 г.: печалба в размер на 1 731 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 30 септември 2023 г. е 98 385 хил. лв., докато към 31 декември 2022 г. същите са 95 728 хил. лв. Паричните средства към 30 септември 2023 г. са 76 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 483 хил. лв.).

Пасивите на Групата към 30 септември 2023 г. са в размер на 56 414 хил. лв., докато към 31 декември 2022 г. същите са 56 780 хил. лв.

Собственият капитал на Групата към 30 септември 2023 г. е на стойност 41 971 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 38 948 хил. лв.).

### **Важни събития през трето тримесечие на 2023 г., сключени договори и поети ангажименти 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 Групата стриктно е следило развитието по сключени предварителни договори и поети ангажименти. 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 Дружеството-майка 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 Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за нея 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. Дружеството-майка е страна по договори за банкови кредити с лихвен процент, формиран от валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка.

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

### **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.

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

### **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.

### **Ценови риск**

През август 2023 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за август 2023 г. спрямо август 2022 г. е 7.7%. През август 2023 г. най-голямо е увеличението на цените в групите: транспорт (4.6%), здравеопазване (0.6%), ресторанти и хотели (0.6%) и разнообразни стоки и услуги (0.4%). Намаление е регистрирано в групите: облекло и обувки (2.3%), съобщения (0.6%) и жилища, вода, електроенергия, газ и други горива (0.3%).

### **Предвиждано развитие на Групата**

Съгласно устава на Алтерон АДСИЦ, основната част на инвестиционната дейност на Групата 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**

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

### **Придобити собствени акции**

Групата няма придобити през периода собствени акции.

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

Директор за връзки с инвеститорите е Грозьо Георгиев 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-майка при спазване на предвидените в закона срокове.

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**

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

<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-майка:

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

### **Информация за сключените съществени сделки, включително и между свързани лица**

По-съществените сделки и събития от дейността на Групата са представени в рамките на прегледа на дейността към 30 септември 2023 г.

### **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 Групата.

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 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 Групата и за нейното бъдеще.

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

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

28 ноември 2023 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Илиан Дангаров/

