

Междинен консолидиран доклад за дейността за деветмесечието на 2025 г.

Консолидираният доклад за дейността на групата на Алтерон АДСИЦ за деветмесечието на 2025 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. 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 към 30 юни 2025 г. 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 Гриинхаусес ЕООД, а банка депозитар – Юробанк България АД.

Към 30 септември 2025 г. Групата включва: предприятие майка Алтерон АДСИЦ и специализираните му дъщерни дружества Ти Ей Пропъртис ЕАД, Алтерон Пропърти ЕООД и Ботевград Пропъртис ЕООД.

През месец декември 2022 г. е сключен предварителен договор за продажба на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (100 % дъщерно на продавача Алтерон АДСИЦ) след получено одобрение от Общо събрание на акционерите.

Седалището и адресът на управление на Алтерон Пропърти ЕООД е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2. Дружеството се представлява и управлява от управителя Ася Ангелова Атанасова.

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.

Седалището и адресът на управление на Ботевград Пропъртис ЕООД е гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Дружеството се представлява и управлява от управителя Илиан Христов Лангаров.

Дъщерните дружества са специализирани по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС и дейността им се състои в покупка и продажба на собствени недвижими имоти и отговаря на инвестиционните цели на предприятието майка.

Към 30 септември 2025 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Капитал

Към 30 септември 2025 г. капиталът на Дружеството-майка е 1 504 998 лв. (2024 г.: 1 504 998 лв.), разпределен в 1 504 998 броя (2024 г.: 1 504 998 броя) обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция.

Актуалната структура на акционерите към 30 септември 2025 г. е:

Акционери:	Участие в капитала:
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	51.00 %
Фин инвест къмпани ООД	15.51 %
УПФ ЦКБ-Сила	6.82 %
Други	26.67 %
Общо:	100.00 %

Групата не притежава собствени акции.

Акциите на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска Фондова Борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Няма служители на Групата, които са и негови акционери.

Групата няма предоставени опции върху нейни ценни книжа.

Групата няма акционери със специални контролни права.

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 септември 2025 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 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.

Органи 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.

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.

Свързани лица

Свързани лица на Алтерон АДСИЦ са:

1. Индъстри Дивелъпмънт 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.

Преглед на дейността през деветмесечието на 2025 г.

Финансовият резултат от дейността на Групата към края на деветмесечието на 2025 г. е 1 167 хил. лв. загуба (30 септември 2024 г.: печалба в размер на 68 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 30 септември 2025 г. е 89 835 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. същите са 93 663 хил. лв. Паричните средства към 30 септември 2025 г. са 134 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 168 хил. лв.).

Пасивите на Групата към 30 септември 2025 г. са в размер на 49 635 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. същите са 52 296 хил. лв.

Собственият капитал на Групата към 30 септември 2025 г. е на стойност 40 200 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 41 367 хил. лв.).

Важните събития и информация за сключените съществени сделки, включително и между свързани лица през деветмесечието на 2025 г. са:

- На 31 март 2025 г. е прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово. Към същата дата Групата е рекласифицирала сума в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние в размер на 800 хил. лв. от „Предплащания и други активи“ в „Търговски и други финансови вземания“.
- През деветмесечието на 2025 г. Ръководството на Групата стриктно е следило развитието по сключени предварителни договори и поети ангажименти. Всички договори са обект на ежемесечен превантивен мониторинг и се актуализират в зависимост от падежите и състоянието на насрещните страни.

Рискове

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

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

Кредитен 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.

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.

Ликвиден 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.

Ценови риск

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславя инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните

иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

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.

Разкриване на регулирана информация

Групата разкрива регулирана информация пред ЕИС (регистър на КФН), ХЗ (регистър на БФБ) и специализирана медия Infostock, 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/>.

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

Настоящият Директор за връзки с инвеститорите е Диян Георгиев. Адрес за кореспонденция и телефон за контакти с Директора за връзки с инвеститорите са: гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2, телефон: +359 885 613 310, e-mail: alteron@alteronreit.com.

25 ноември 2025 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/