

„АЛТЕРОН“ АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100030175
Размер на облигационния заем	10 000 000 (десет милиона) лева
Валута на облигационния заем	лева
Брой корпоративни облигации	10 000 (десет хиляди) броя
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) лева
Дата на издаване	28.12.2017 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	28.12.2020 г., 28.06.2021 г., 28.12.2021 г., 28.06.2022 г., 28.12.2022 г., 28.06.2023 г., 28.12.2023 г., 28.06.2024 г., 28.12.2024 г., 28.06.2025 г., 28.12.2025 г.
Лихва	5.75 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Алтерон“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Алтерон“ АДСИЦ (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ, касаещи застрахователната полица. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение №2018 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

21.05.2018 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Алтерон“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„Алтерон“ АДСИЦ гр. Варна, район Приморски ул. „Доктор Железкова“ № 3 от 9.00 - 17.00 ч. тел. + 359 885 61 33 10 alteron@alteronreit.com Илиан Лангаров
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна ул. „Цар Асен“ № 20 от 9.00 - 17.00 ч. тел. +359 52 601 594 office@abvinvest.eu Драган Драганов

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса - София“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Алтерон“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 4 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	5
3.	ИЗБРАНА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ.....	5
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	12
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	16
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	19
8.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	20
9.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	20
10.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	20
11.	ПРАКТИКА НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	22
12.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	23
13.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	25
14.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	31
15.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	32
16.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	32
17.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	33
18.	ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО С ПОСОЧВАНЕ НА НЕГОВИТЕ ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.....	33
19.	ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ (ПО ВИДОВЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА.....	34
20.	ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИЗАЦИЯ	
21.	ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	35
22.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	35
23.	ДАНИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	38
24.	ДАНИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.....	39
25.	ДАНИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯ ИЛИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	40
26.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	41

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

Дружеството или Емитента - „Алтерон“ АДСИЦ

„АБВ Инвестиции“ ЕООД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Бorsata - „Българска фондова борса - София“ АД

ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ - Търговски закон

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общото събрание на акционерите

ЦД - „Централен депозитар“ АД

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводител

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ. С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Алтерон“ АДСИЦ – Илиан Лангаров, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Драган Драганов и Камен Димов, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важноста ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ:

- **Илиан Христов Лангаров - изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;**
- **Биляна Илиева Вълкова - председател на Съвета на директорите;**
- **Майя Ангелова Пенева - член на Съвета на директорите,**

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Съставителят на годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г., както и междинния индивидуален финансов отчет на дружеството към 31.12.2017 г. **Станислава Ставрева**, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Одиторът, проверил и заверил годишните индивидуални финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ за 2015 г. – **одиторско дружество „Алфа Одит Сървисиз“ ООД**, ЕИК 201455818, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Славия“ бл. 6, вх. Б, ет. 4, ап. 30 и адрес за кореспонденция гр. София 1111, ж.к. Гео Милев, ул. „Николай Коперник“ № 25, член на ИДЕС под № 149, чрез регистриран одитор Десислава Пламенова Върбанова, ДЕС № 0698, проверило и завершило годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2015 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Одиторът, проверил и заверил годишните индивидуални финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ за 2016 г. и 2017 г. – **одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД**, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032, чрез регистриран одитор Марий Георгиев Апостолов, ДЕС № 0488, проверило и завершило годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролуб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Алтерон“ АДСИЦ като Застраховач и „ЗАД Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта относно Застрахователната полица.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, представляван от управителите Драган Драганов и Камен Димов. Представляващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД като лица изготвили Регистрационния документ, както и на останалите части на Проспекта, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Проспекта лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2015 г. са одитирани от одиторско дружество „Алфа Одит Сървисиз“ ООД, ЕИК 201455818 със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Славия“ бл. 6, вх. Б, ет. 4, ап. 30 и адрес за кореспонденция гр. София 1111, ж.к. Гео Милев, ул. „Николай Коперник“ № 25, член на ИДЕС под № 149, чрез регистрирания одитор Десислава Пламенова Върбанова, ДЕС № 0698. Десислава Върбанова е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, адрес за кореспонденция гр. София 1111, ж.к. Гео Милев, ул. „Николай Коперник“ № 25.

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г. са одитирани от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032, чрез регистрирания одитор Марий Апостолов, ДЕС № 0488. Марий Апостолов е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

2.2. Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Емитента, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената финансова информация включва годишните одитирани индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г.

Финансова информация от индивидуалните одитирани годишни финансови отчети за периодите, завършващи на 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г.

Отчет за финансовото състояние	Към 31 декември		
	2017 г.	2016 г.	2015 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Нетекущи активи	28 570	17 893	9 477
Текущи активи	79	80	584
Активи класифицирани като държани за продажба	154	154	-
Общо активи	28 803	18 127	10 061
Общо собствен капитал, в т.ч.	6 188	5 957	4 006
- Акционерен капитал	605	605	605
- Неразпределена печалба	5 583	5 352	3 401
Нетекущи пасиви	20 062	11 447	5 397
Текущи пасиви	2 553	723	658
Общо собствен капитал и пасиви	28 803	18 127	10 061

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Към 31 декември

	2017 г.	2016 г.	2015 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Приходи от продажби	206	121	72
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	747	2 467	4 024
Разходи за външни услуги	(54)	(59)	(35)
Разходи за персонал	(28)	(32)	(21)
Разходи за амортизации	-	(8)	(10)
Други разходи	(103)	(68)	(16)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	768	2 421	4 014
Финансови разходи	(537)	(470)	(168)
Нетна печалба/(загуба) за периода	231	1 951	3 846

Финансова информация от индивидуалните междинни финансови отчети за периодите, завършващи на 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г.

Отчет за финансовото състояние

Към 31 март

	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Нетекущи активи	28 576	17 893
Текущи активи	77	32
Активи класифицирани като държани за продажба	-	154
Общо активи	28 653	18 079
Общо собствен капитал	5 934	5 824
Нетекущи пасиви	20 058	11 386
Текущи пасиви	2 661	869
Общо собствен капитал и пасиви	28 653	18 079

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Към 31 март

	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Приходи от продажби	220	42
Оперативни разходи	-203	-39
Загуба от оперативна дейност	17	3
Финансови разходи	-271	-136
Нетна печалба/(загуба) за периода	-254	-133

Дружеството не е разпределяло дивидент за 2015 и 2016 година. За посочените години за Дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденти към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от ТЗ, са регистрирани загуби.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисквете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде или да не бъде елиминиран. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

4.1. Систематични рискове

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна дълго поддържаните от няколко правителства добри показатели за бюджетен дефицит и ниво на публичен дълг се влошават, но от друга – ключови макро индикатори, като нивото на заетост и ръст на БВП отбелязват съществено подобрение през последната година.

Темпът на нарастване на БВП на страната през последните пет години (съответно 0,9 % през 2013 г., 1,3 % през 2014 г., 3,6 % през 2015 г., 3,9 % през 2016 г. и 3,6 % през 2017 г.) се ускорява през 2015 г. и запазва високите нива през 2016 г. и 2017 г., водейки до намаление на безработицата. Така, по данни на НСИ, коефициентът на безработица достигна най-високи стойности в края на 2013 г. - 13.0 %, през 2014 г. бе отбелязано намаление до 10.6 % и тенденцията на устойчиво намаляване продължи и през 2015 г. - 7.9 % и 2016 - 6.7 % и 2017 г. – 5.6 %.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Евроразона по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997 г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намаля, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2015 г. отбеляза намаление от 0,1 % спрямо предходната година, като дефлацията достигна 0,8 %

през 2016 г. Ръстът в икономиката от последните години обаче се отрази в ръст и при инфлацията. През 2017 г. общия индекс на потребителските цени на годишна база се повиши с 2.1 %, което бе най-високия ръст след 2012 г.

Безработица

Годините на преход на българската икономика след 1989 г. бяха белязани с висок ръст на безработицата. От условията на планова икономика, където заетостта бе „пълна“ преминахме към пазарна икономика. Множество от държавните предприятия, които осигуряваха заетост прекратиха дейността си и голяма част от населението остана без работа. След достигане на високи нива на безработица в рамките на 20 на сто от активното население в годините от новото хилядолетие процесите на ръст в безработицата се обърнаха.

Множество фактори повлияха на тези процеси, като сред тях са откриването на нови бизнес начинания, но и миграцията на работещите в чужбина при условията на по-високо заплащане доведоха до спад на безработицата в страната.

По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. нивото на безработица се движи в рамките 8.9% – 12.2%. През последните месеци обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната забележим от началото на 2015 г. до сега.

Високите нива на безработицата оказват негативно влияние, както на гражданите на страната, така и на стопанските субекти, като влиянието може да се търси по няколко линии. От една страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина. От друга страна икономиката се стимулира от потреблението и в частност вътрешното потребление. При висока безработица покупателната способност на населението намалява, а от там страда и бизнеса.

Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, внасяйки допълнителна неопределеност относно текущата ситуация. Смениха се няколко поредни правителства, които не можаха да изкарат пълният си четири годишен мандат. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната. Все пак, след проведените на 26 март 2017 г. предсрочни парламентарни избори и последвалите преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно правителство.

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да

се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитента е изложен на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

Кредитен риск за държавата

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през годините след развитието на финансовата криза и забавянето на необходими структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка. След ръста в икономиката от последните години обаче в последно обявения рейтинг от началото на декември 2017 г. Standard & Poor's повиши оценката за страната ни.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB- / BBB-	A-3 / A-3	Стабилна / Стабилна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Стабилна / -

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

4.2. Несистематични рискове

Валутен риск

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвращаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

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

Ликвиден риск

Неспособността на дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в дружеството на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на дружеството.

Управлението на ликвидния риск за дружеството ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

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.

Кредитен риск

Ако дружеството използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на обезпечението по инвестиционните кредити. Редовно се следи за неизпълнение 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;

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Някои от лихвените заеми, по които Дружеството е страна са с фиксиран лихвен процент, други с плаващ лихвен процент.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми.

Избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на „Алтерон“ АДСИЦ зависят от стратегията, избрана от неговия управленски екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, оперативните му резултати и финансово състояние.

Дружеството може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Инвестициите в недвижими имоти изискват извършването на допълнителни капиталови разходи. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Дружеството да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните му резултати и финансовото му състояние.

Зависимост от „ключов“ персонал

Дружеството зависи в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в неговите управителните и контролни органи. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал“.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

Емитентът класифицира като свързани лица собствениците, дружества под общ контрол от мажоритарния си собственик - „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и ключовия управленски персонал.

Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Алтерон“ АДСИЦ от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Дружеството осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция

Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти на територията на гр. Варна и гр. София. Пазарът е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на „Алтерон“ АДСИЦ зависи от общото състояние на пазара на имоти.

Риск от недостатъчно застрахователно покритие на дейността и на активите на дружеството

Като осъществяваща дейност в сектора на недвижимите имоти инвестициите на „Алтерон“ АДСИЦ са подвластни на различни рискове – природни бедствия, човешка намеса и т.н. „Алтерон“ АДСИЦ сключва застраховки за защита на инвестициите си, но има възможност те да не покрият напълно направените инвестиции и в случай на настъпване на застрахователно събитие Дружеството да претърпи загуби.

Други специфични рискове за пазара на недвижими имоти

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти – основен риск пред всеки инвеститор в недвижими имоти. В случай, че Дружеството вземе решение да продаде придобитите

активи то може да реализира значителни загуби, ако продажната цена е по-ниска от себестойността на имотите;

- ниска заетост на инвестиционните имоти или намаление на равнището на наемите – наемите/арендата представлява основна част от текущите доходи, които може да реализира едно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в имоти. Размера на наемите/арендата и наличието на платежоспособно търсене е много важно за дейността и финансовия резултат на Дружеството;

- ниска ликвидност на недвижимите имоти – недвижимите имоти са един от най-слабо ликвидните активи. Причините за това са много – високи цени, разминаване в оценката на търсещите и предлагачите, липсата на единен пазар и т.н. В тези условия е възможно дори Дружеството да желае да реализира сделка (покупка или продажба) то да няма възможност да я реализира в желаните кратки срокове или на желаната цена;

- увеличение на разходите за строителство и ремонт – в случаите, в които Дружеството реализира инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти – строителство на сгради със различно предназначение разходите за строителство и ремонт са основно перо за него. При повишаването им директно се влошава финансовия резултат поради липсата на възможност за значимо повишение в приходната част поради конкурентната среда;

- нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти – разходите за поддръжка са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването им финансовия резултат се влошава;

- нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти – разходите за застраховки са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването им финансовия резултат се влошава;

- невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране – използването на дългово финансиране повишава рентабилността на собствения капитал. Когато такова не може да бъде привлечено или цената му (лихвените нива) се повиши се налага Дружеството да разчита единствено на собствени средства. Същите обикновено са ограничени, а и изисканата доходност по тях е по-висока. Това може да доведе до отхвърляне на инвестиционни проекти, които носят по-ниска доходност и косвено да понижат финансовия резултат на дружеството.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на емитента

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „Алтерон“ АДСИЦ.

5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер

Дружеството е регистрирано с решение № 9409/29.10.2007 г. на Варненския окръжен съд по ф. д. 4915/2007 г. и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 874, стр. 50 с партиден номер 13. „Алтерон“ АДСИЦ е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 148146418.

5.1.3. Дата на създаване на Емитента и продължителност на дейността

Дружеството е учредено на проведено на 24.09.2007 г. Учредително събрание.
Дружеството е учредено за неограничен срок.

5.1.4. Домицил и юридическа форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището)

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което	
Емитентът упражнява дейността си	българско
Юридическа форма	акционерно дружество
Седалище	гр. Варна
Адрес на управление	р-н Приморски, ул. „Доктор Железкова " № 3
Телефон	+ 359 885 61 33 10
E-mail:	alteron@alteronreit.com
Web-site:	http://alteronreit.com/

Предметът на дейност на дружеството е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване 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 с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е с капитал 605 000 лева, разпределен в 605 000 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка една.

5.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, специфични за Емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента

С разпореждане за вписване № 236 от 04.03.2009 г. Комисията за финансов надзор вписва „Алтерон“ АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

През последните две финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Алтерон“ АДСИЦ;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;
- не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента.

Към датата на Проспекта Дружеството е емитент по емисия облигации с ISIN BG2100030175 Това е Емисията, за която се иска разрешение за допускане до търговия чрез настоящия Проспект. Емисията е в размер на 10 млн. лева, издадена на 28.12.2017 г., с лихвен процент – 5.75 %, платими два пъти годишно, обезпечена.

Заемите на Емитента към датата на Проспекта са, както следва:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – валидния 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 /шест/ месечен гратисен период. Лихвата се начислява ежемесечно.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 434 хил. лв. Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка. Към 31 декември 2017 г. балансовата стойност на

активите заложени като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 988 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – валидния 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 /тридесет/ месечен гратисен период. Лихвата се начислява ежемесечно.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Към 31 декември 2017 г. балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 753 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 472 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта.
- 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 /тридесет и шест/ месечен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Към 31 декември 2017 г. балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 3 988 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта.
- 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/двадесет и четири/ месечен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 12 месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта.
- 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/двадесет и четири/ месечен гратисен период.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Към 31 декември 2017 г. балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по последните два договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 4 908 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 421 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – определен като сбор от стойността на индекса на 3 месечен SOFIBOR и надбавка 3.8 пункта.
- Лимит на кредита – 250 хил. лева.
- Срок на ползване на кредита – 36 месеца.
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.

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

Във връзка със сключение облигационен заем Емитентът се е задължил да изпълнява следните финансови съотношения:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Към 31.03.2018 г. коефициентите, които Емитента се задължава да спазва са, както следва:

Пасиви/Активи: 79.3 %, изчислен, както следва: общо пасиви 22 719 хил. лв. разделени на общо активи 28 653 хил. лв.

Покритие на разходите за лихви: 1,06, изчислен, както следва: към разходи за лихви в размер на 271 хил. лв. се прибавя печалбата от оперативна дейност в размер на 17 хил. лв. и полученният резултат се разделя на разходите за лихви в размер на 271 хил. лв.

Текуща ликвидност: 0,03, изчислен, както следва: текущи активи 77 хил. лв. разделени на текущи пасиви 2 661 хил. лв.

Към 31.03.2018 г. Дружеството не изпълнява условието за текуща ликвидност, като възнамерява в бъдеще да отговори на всички условия, които се е задължило да спазва при емитирането на облигационната емисия.

„Алтерон“ АДСИЦ няма предоставени гаранции в полза на трети лица.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Описание на главните инвестиции на емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

След датата на последния публикуван междинен финансов отчет към 31.12.2017 г. „Алтерон“ АДСИЦ не е придобивал нови инвестиции.

5.2.2. Информацията относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Основно Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем за извършване на авансово плащане по придобиване на поземлен имот, находящ се в местност Балтата, гр. Белослав, област Варна, в размер от 9 600 хил. лв. С реализирането на инвестицията Дружеството ще увеличи диверсификацията на притежаваните активи и на бъдещите приходи като ще си осигури възможност за изграждане на промишлена и търговска зона с ключово местоположение.

Посоченото плащане от 9 600 хил. лв. представлява цялото задължение по договора за покупко-продажба на имота, което е поел Емитентът. Към датата на изготвяне на последния междинен финансов отчет и към датата на изготвяне на този документ, все още имота не е придобит. Причината за това е наличието на тежести върху имота в полза на трети лица, които продавачът е поел ангажимент да сваля. С оглед спазване разпоредбите на Закона за счетоводството плащането е заведено като „авансово“ до приключване на процеса по преминаване на собствеността към „Алтерон“ АДСИЦ.

Към датата на този Документ няма други други бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2

Посочената инвестиция в т. 5.2.2. бе финансирана със сумата привлечена от частно предложени облигационен заем, за който се иска допускане до търговия с този Проспект.

„Алтерон“ АДСИЦ не е поемало други ангажименти и не предвижда извършване на капиталови разходи различни от обичайните за неговата дейност. При възникване на интерес за извършване на нови инвестиции Дружеството ще ползва, както собствени така и привлечени средства в рамките на неговия лиценз.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

6.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване 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 с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

6.1.2. Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

„Алтерон“ АДСИЦ, няма въведени значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

6.2. Главни пазари

Пазарът на недвижими имоти е основен пазар, на който „Алтерон“ АДСИЦ извършва дейност. Всички приходи са реализирани от дейност на територията на Република България. Основните сегменти на пазара на недвижими имоти са търговски площи, офисни площи, логистични и индустриални площи и жилищните площи. Ръководството на дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Алтерон“ АДСИЦ.

Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за трета поредна година. Като по цени, ипотeki и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2,8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8,1 на сто спрямо същия период на предходната година, а през второ тримесечие на 2017 г. се ускорява до 8.6 на сто. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167
01.01.2017 - 30.09.2017	17 642	2 311 355

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгъната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.

Започнати жилищни сгради – ново строителство

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883
01.01.2017 - 30.09.2017	10 469	1 385 249

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от предкризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2015 и 2016 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

Новопостроени жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	10 004	852 061
2015	8 137	752 312
2016	9 369	787 366
01.01.2017 - 30.09.2017	6 345	538 664

Източник: Национален статистически институт

Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г., според данните от имотният регистър, са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на участниците се различава значително от предкризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. През изминалата 2017 г. пазарът на имоти в столицата записа стабилен ръст от 6.4 %, показват данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията. Същевременно общия

брой сделки в страната отчита годишен спад от 6.2 % до 214 хил. сделки. За 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Агенциите за имоти отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, нараства със 3.82 %, а тяхната РЗП - със 65.33 %.

Ваканционни имоти

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2017 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт.

При планинските курорти няма съществени изменения и като цяло се запазват тенденциите от миналата година по отношение на цени, обеми продажби и микс на купувачите. .

От началото на годината обемите на продажби и цените на морските имоти се запазват сходни с тези от миналата година. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. През 2016 година за пръв път 50 % от сделките на ваканционния пазар са с български купувачи, т.е. местното търсене прелива и в други сегменти на пазара, каквито от възникването им през 2003 г. до момента са били винаги доминирани от чуждестранни купувачи. Промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите на пазара на ваканционни имоти в България наблюдават и от инвестиционна компания GreenLife. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент намалява значително. На пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения за инвестиция в български ваканционен имот. През 2017 г. българите вече съставляват 50 % от купувачите в Слънчев бряг, а в курортите на юг от Бургас те са почти 100 % от купувачите към момента, т.е. пазарът по Южното Черноморие е почти изцяло български.

Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 година е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи леко намалява до 17 на сто в следствие на откриването на магазин Jumbo в Парк мол Стара Загора. Обемът на свободните търговски площи остава на относително високи нива поради напускането на страната на търговска верига Carrefour и фалита на магазините Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. През декември 2016 г. оборотът в търговията на дребно, изчислен въз основа на календарно изгладени данни, нараства с 3.5 на сто спрямо същия месец на предходната година. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, която през третото тримесечие на 2016 година намаля до 7 на сто. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2016 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни, като дори се наблюдава лек ръст;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;

- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

Офис площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE средните нива на наемите на офис площи в София се е повишили с 4,5 на сто през 2016 г. до средни нива около 13 евро на квадратен метър. През третото тримесечие на 2017 г. наемните цени за офис площи клас А се запазват в диапазона 12 - 14 евро/кв. м. Наблюдаваната ясна тенденция за спад на незаетите площи приключи и през трето тримесечие на 2017 г. се наблюдава повишение в дела на незаетите площи от 9,4 % на 10,3 %, а незаетите площи се повишиха с 20 000 кв. м. до 188 000 кв. м. През 2017 г. бяха въведени в експлоатация нови 82 000 кв. м. офис площи, като за същия период увеличението в наетите площи е 53 500 кв. м. Към края на третото тримесечие на 2017 година в процес на изграждане са нови 337 000 кв. м. офис площи.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

Емитентът реализира приходите си на територията на страната. Основната част от тях са резултат на промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти. През 2015 година е извършена положителна преоценка в размер на 4 024 хил. лв. Преоценени са инвестиционни имоти находящи се в град София, район „Витоша“ с 1 710 хил. лв. и на поземлен имот „Парова централа“, находящ се в гр. Варна, „Западна промишлена зона“ с 2 314 хил. лв. През 2016 г. са извършени преоценки с положителна стойност за 2 467 хил. лв. Преоценени са имоти, находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ с обща стойността в размер на 4 692 хил. лв. Извършена е и преоценка на инвестиционен имот, находящ се в град Варна, местност „Акчелар“ като стойността му възлиза на 3 888 хил. лв.

„Алтерон“ АДСИЦ отчита приходи от наеми през 2016 г. на стойност 121 хил. лв.

Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен. Размера на активите и оборотите на „Алтерон“ АДСИЦ са незначителни спрямо размерите му и дружеството не може да оказва влияние върху него. Негови конкуренти са всички участници на пазара на недвижими имоти. Няма конкурент, който да може да оказва значително влияние върху него и да има доминиращи позиции.

6.3. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Алтерон“ АДСИЦ, освен посочването в т. 6.2, че размерът на активите и оборотите на Дружеството са незначителни спрямо общия размер на пазара.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. Икономическа група

Мажоритарен собственик на Емитента, притежаващ пряко 56.20 % от капитала и гласовете на ОСА е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД.

„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД притежава три дъщерни предприятия: „Алтерон“ АДСИЦ, „АБВ Инвестиции“ ЕООД и „Пътища и съоръжения – ГМС“ ЕООД и в едно съвместно предприятие – „Грийнхаус Стрелча“ АД.

На 03.04.2018 г. бе Съветът на директорите на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД уведоми обществеността, че е постъпило търгово предложение за акциите на останалите акционери от страна на „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552. Същото притежава 9 080 614 акции или 90.98 % от капитала на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. Във връзка с това за „Дивелъпмънт Груп“ АД може да се приеме, че косвено упражнява контрол върху Емитента.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Алтерон“ АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

7.2. Дъщерни дружества

„Алтерон“ АДСИЦ няма инвестиции в други дружества.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

8.1. Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в проспектите на Емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

8.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на емитента най-малко за текущата финансова година

През 2016 г. Емитентът отчита положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 2 467 хил. лв. срещу положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти за предходния период в размер на 4 024 хил. лв.).

На Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на „Алтерон“ АДСИЦ за текущата финансова година.

9. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

10.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на управителните органи на Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента

„Алтерон“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Илиан Лангаров.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на Дружеството.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Илиан Христов Лангаров	17.08.2015	17.08.2020	Изпълнителен директор
Биляна Илиева Вълкова	17.08.2015	17.08.2020	Председател на СД
Майя Ангелова Пенева	17.08.2015	17.08.2020	Член на СД

Брутното месечно възнаграждения на изпълнителния член на СД, гласувано на ОСА, проведено на 17.08.2015 г. е 800 лв., а това на неизпълнителните членове – 500 лв.

Лицето, изпълняващо функциите на независим член на Съвета на директорите, съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Майя Пенева. Поради възникнала наскоро свързаност на Майя Пенева с мажоритарния собственик на Емитента, се предвижда да бъде избран нов независим член на СД.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

Биляна Илиева Вълкова – Председател на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ.

Образование: Софийски университет, Степен „Магистър“, Специалност „Макроикономика“

Относим професионален опит: Агенция за икономически анализи и развитие към Министерството на финансите – главен експерт (2002 – 2005); ИП „София интернешънъл Секюритиз“ АД – експерт инвестиционно банкиране (2005 – 2006); ИП „БенчМарк Финанс“ АД – ръководител отдел „Инвестиционно банкиране (2007 – 2009); „София Финанс“ АД – ръководител Финансов отдел (2010 – 2011); „Първа Финансова Брокерска Къща“ АД – отдел „Корпоративни финанси“ (2011 – 2013); CloudSigma AG – ръководител Финансов отдел (2013 – до сега).

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК 203350552	Член на СД	06.01.2015 г. до момента
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, ЕИК 121227792	Член на СД	12.08.2015 г. до момента
„Грийнхаус Стрелча“ ООД, ЕИК 121913460	Член на СД	18.12.2015 г. до момента

Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Алтерон“ АДСИЦ

Образование:

Относим професионален опит:

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3

Участия в управлението и собствеността на други дружества“

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Таксланг“ ООД, ЕИК 202332626	Управител и съдружник	26.11.2012 г. до момента
„Креатив плюс“ ООД, ЕИК 200296124	Съдружник	

Майя Ангелова Пенева – член на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Доктор Железкова“ № 3

Образование: Икономически университет – гр. Варна, Степен Магистър, специалност „Международен бизнес“; Университет „Професор д-р Асен Златаров“ – гр. Бургас, Степен Бакалавър, Специалност Туризъм; Икономически университет – гр. Варна – Колеж по туризъм, Степен Специалист, Специалност Организация и управление на хотела и ресторанта.

Относим професионален опит: Taxback.com – агент регистрации (2001 – 2002), мениджър проекти (2002 – 2006); „Акватек“ ЕООД – сътрудник външнотърговски отдел (2006); „Море и дом“ ООД – брокер на недвижими имоти (2006 – 2008); „Алфатур“ АД – мениджър продажби (2008 – 2009); 1st Online Solutions – продавач на услуги (2010 – 2011), мениджър отдел „Регулярни клиенти“ (2011 – 2013); „Мартинели“ ЕООД - сътрудник външнотърговски отдел (2013 – до сега).

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Дивелъпмънт груп“ АД, ЕИК 203350552	Член на СД	06.01.2015 г. до момента
„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, ЕИК 121227792	Член на СД	08.08.2017 г. до момента
„Нео Лондон Капитал“ АД, ЕИК 203039149	Член на СД	09.11.2016 г. до момента

10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

11. ПРАКТИКА НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

11.1. Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, в „Алтерон“ АДСИЦ функционира одитен комитет. Одитният комитет е постоянно действащ специализиран консултативен орган на Дружеството, който извършва наблюдение на адекватността и ефективността на процесите на финансово отчитане, управление на риска и контрола, при спазване на приложимото законодателство и добрите практики. Одитният комитет препоръчва избора на регистриран одитор на Дружеството.

Одитният комитет се избира от ОСА и се отчита поне веднъж годишно пред събранието на акционерите, заедно с приемането на годишния финансов отчет. Дружеството е приело всички необходими мерки за имплементиране на законодателните изисквания, въведени с новоприетия Закон за независимия финансов одит от 29.11.2016 г.

Настоящият състав на Одитният комитет е избран на ОСА проведено на 13.06.2017 г.

Членовете на Одитния комитет са:

Майя Ангелова Пенева - Притежава образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Международен бизнес“, придобита в Икономически университет гр. Варна. В професионалния ѝ опит от 1999 г. до момента се включва и такъв в областта на недвижимите имоти.

Мирослав Георгиев Гичев – независим член и председател на Одитния комитет. Притежава образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Счетоводство и контрол“, придобита в Икономически университет гр. Варна. В професионалния му опит от 2006 г. до момента се включва и такъв в областта на счетоводството.

Мирослава Малинова Малчева – независим член. Притежава образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Туризъм“, придобита в Икономически университет гр. Варна. В професионалния ѝ опит от 2005 г. е в областта на туризма.

Мандатът на Одитния комитет определен от ОСА е до 17.08.2020 г.

Годишното възнаграждение на членовете на Одитния комитет определен от ОСА е 100 лв.

11.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация

„Алтерон“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН и не прилага допълнителни практики за корпоративно управление, в допълнение към него.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („Кодекса на БФБ“), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на Основния пазар на БФБ.

Кодексът на БФБ е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря като препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

В Кодекса на БФБ са описани функциите и задълженията на корпоративните ръководства, структура и компетентност, както и основните насоки при избор и освобождаване на директорите, в съответствие с принципите за приемственост и устойчивост в неговата работа и определяне на тяхното възнаграждение, при отчитане задълженията и приноса на всеки един от тях.

Заложен е и принципът за избягване и недопускане от директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Кодексът на БФБ съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип при изготвяне на предложение до общото събрание за избор на одитор.

Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство.

Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устава, както и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Кодексът на БФБ съдържа указания към корпоративните ръководства за идентифициране и ефективно взаимодействие със „заинтересованите лица“. Добрата практика на корпоративното управление изисква съобразяване със заинтересованите лице в съответствие с принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“, което означава, че Дружеството спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информацията относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ е разкривана в годишните отчети, които се публикуват чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на „Алтерон“ АДСИЦ.

12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

12.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл няма юридическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Алтерон“ АДСИЦ.

На дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху Емитента, съгласно чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Лицето, притежаващо контрол върху Емитента е „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД, който към датата на Проспекта притежава пряко 56.20 % от капитала.

Към 31.12.2017 г. други юридически или физически лица, които да притежават пряко или непряко най-малко 5 % от гласовете в ОС на Дружеството са Договорен фонд „Профит“, притежаващ 12.19 % от капитала и Васил Георгиев Воденичаров, притежаващ 9.46 % от капитала.

Непряк контрол върху Емитента упражнява дружеството притежаващо 90.98 % от капитала на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД – „Дивелъпмънт груп“ АД.

Съгласно разпоредбите на ЗППЦК всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Алтерон“ АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на ЗППЦК всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента по последния одитиран баланс или по последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за нея ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите ѝ съгласно последния одитиран баланс или последния изготвен баланс (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице“), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от СД на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно, чл. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

- право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи - такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството. Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи;

- право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред - такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ;

- право да искат назначаване на контрольори - такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

12.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на Емитента

На Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „Алтерон“ АДСИЦ.

13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

13.1. Историческа финансова информация

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са в съответствие с МСС/МСФО и заедно с одиторските доклади са предоставени на КФН и БФБ. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември

	2017 г.	2016 г.	2015 г.
<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>			
Активи			
Нетекущи активи			
Оборудване и активи в процес на изграждане	-	3	158
Нематериални активи	-	-	7
Инвестиционни имоти	28 335	17 890	9 312
Други нетекущи вземания	235	-	-
Нетекущи активи	28 570	17 893	9 477
Текущи активи			
Търговски и други вземания	46	18	532
Пари и парични еквиваленти	33	62	52
Текущи активи	85	80	584
Активи класифицирани като държани за продажба	154	154	-
Общо активи	28 803	18 127	10 061

Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември

	2017 г.	2016 г.	2015 г.
<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	605	605	605
Неразпределена печалба	5 583	5 352	3 401
Общо собствен капитал	6 188	5 957	4 006
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	20 062	11 447	5 397
Нетекущи пасиви	20 062	11 447	5 397
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	1 331	461	506
Търговски и други задължения	1 222	262	152
Текущи пасиви	2 553	723	658
Общо пасиви	22 615	12 170	6 055
Общо собствен капитал и пасиви	28 803	18 127	10 061

Размерът на активите на Дружеството съобразно междинния отчет към 31.12.2017 г. възлизат на 28 803 хил. лв. През 2017 г. те отчитат ръст от 59 %, тъй като към 31.12.2016 г. те са възлизали на 18 127 хил. лв.

Нетекущите активи отбелязват ръст от 17 893 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 28 570 хил. лв. към 31.12.2017 г. С най-голям дял при нетекущите активи са инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради на територията на гр. Варна и гр. София. Те възлизат на 28 335 хил. лв. при 17 890 хил. лв. през предходния период.

Текущите активи на Дружеството нарастват от 80 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 85 хил. лв. в края на 2017 г. Наблюдава се увеличение при търговските и други вземания, докато парите и размера на парите и паричните еквиваленти намалява.

През годината собствения капитал нараства от 5 957 хил. лв. към края на 2016 г. до 6 188 хил. лв. към 31.12.2017 г. Собственият капитал в края на разглеждания период се състои от основен капитал в размер на 605 хил. лв. (представляващ вписания в Търговския регистър капитал на Дружеството) и неразпределена печалба от 5 583 хил. лв.

Нетекущите пасиви нарастват от 11 447 хил. лв. в края на 2016 г. до 20 062 хил. лв. към 31.12.2017 г. Увеличението се дължи на новоемитирания облигационен заем на стойност 10 млн. лв., докато задълженията по дългосрочни заеми намаляват от 11 447 хил. лв. на 10 075 хил. лв.

Текущите пасиви се увеличават от 723 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 2 553 хил. лв. към 31.12.2017 г. в следствие на ръст, както при краткосрочните заеми (от 461 хил. лв. на 1 331 хил. лв.), така и при търговските и други задължения (нарастващи до 1 222 хил. лв. към 31.12.2017 г. спрямо 262 хил. лв. година по-рано).

Информацията на тримесечна база е представена в таблиците по-долу:

Отчет за финансовото състояние	Към 31 март	
	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Активи		
Нетекущи активи		
Оборудване и активи в процес на изграждане	-	3
Инвестиционни имоти	28 335	17 890
Други нетекущи вземания	241	
Нетекущи активи	28 576	17 893
Текущи активи		
Търговски и други вземания	29	12
Пари и парични еквиваленти	48	20
Текущи активи	77	32
Активи класифицирани като държани за продажба	-	154
Общо активи	28 653	18 079

Отчет за финансовото състояние	Към 31 март	
	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Собствен капитал		
Акционерен капитал	605	605
Неразпределена печалба	5 329	5 219
Общо собствен капитал	5 934	5 824
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Дългосрочни заеми	20 058	11 386
Нетекущи пасиви	20 058	11 386
Текущи пасиви		
Краткосрочни заеми	1 370	403

Търговски и други задължения	1 272	466
Краткосрочни задължения към свързани лица	19	-
Текущи пасиви	2 661	869
Общо пасиви	22 719	12 255
Общо собствен капитал и пасиви	28 653	18 079

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари - 31 декември		
	2017 г.	2016 г.	2015 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Приходи от продажби	206	121	72
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	747	2 467	4 024
Разходи за външни услуги	(54)	(59)	(35)
Разходи за персонала	(28)	(32)	(21)
Разходи за амортизация	-	(8)	(10)
Други разходи	(103)	(68)	(16)
Печалба от оперативна дейност	768	2 421	4 014
Финансови разходи	(537)	(470)	(168)
Печалба/(Загуба) преди данъци	231	1 951	3 846
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-
Печалба/(Загуба) за периода	231	1 951	3 846
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	231	1 951	3 846
Доход/(загуба) на акция (в. лв.)	0.38 лв.	3.22 лв.	6.36 лв.

През периода се забелязва намаления в сумата на приходите основно в резултат на по-малките приходи по перо промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти (4 024 хил. лв. през 2015 г., 2 467 хил. лв. през 2016 г. и 747 хил. лв. през 2017 г.)

В следствие на увеличения размер на кредитите на дружеството, финансовите разходи се увеличават от 168 хил. лв. през 2015 г. до 673 хил. лв. през 2016 г. и до 537 хил. лв. през 2017 г.

За посочените години за Дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от ТЗ, са регистрирани загуби.

В края на първото тримесечие информация за всеобхватния доход на Дружеството е, както следва:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари - 31 март	
	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Приходи от продажби	220	42
Разходи за външни услуги	(19)	(9)
Разходи за персонала	(7)	(7)
Балансова стойност на продаден актив	(154)	-
Други разходи	(23)	(23)
Печалба от оперативна дейност	17	3
Финансови разходи	(271)	(136)
Печалба/(Загуба) преди данъци	(254)	(133)

Разходи за данъци върху дохода		
Печалба/(Загуба) за периода	(254)	(133)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	(254)	(133)
Доход/(загуба) на акция (в. лв.)	(0.42 лв.)	(0.22 лв.)

Отчет за паричните потоци

към 31 декември

	2017 г.	2016 г.	2015 г.
<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>			
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	396	128	232
Плащания на доставчици	(77)	(52)	(32)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(27)	(31)	(19)
Постъпления от възстановени данъци	-	1 694	446
Плащания за данъци	(186)	(37)	(39)
Придобиване на инвестиционни имоти	(98)	(7 295)	-
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	(9 600)	-	-
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	831	-	-
Постъпления във връзка с активи, класифицирани като държани за продажба	42	111	-
Други (плащания)/постъпления от оперативна дейност	(7)	(23)	17
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(8 726)	(5 505)	605
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	-	-	(6 254)
Предоставени аванси	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-	(6 254)
Финансова дейност			
Получени заеми	10 103	7 416	6 334
Плащания по получени заеми	(594)	(1 418)	(458)
Плащания на лихви	(519)	(480)	(127)
Други плащания от финансова дейност	(293)	(3)	(48)
Нетен паричен поток от финансова дейност	8 697	5 515	5 701
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(29)	10	52
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	62	52	0
Пари и парични еквиваленти в края на периода	33	62	52

При изготвянето на годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2017 г. бе взето решение паричните потоци свързани с придобиване на инвестиционни имоти и предоставените аванси за придобиване на инвестиционни имоти да бъдат отнесени към паричните потоци от оперативна дейност на дружеството с оглед типа на Дружеството - акционерно дружество с инвестиционна цел, инвестиращо в имоти. В тази връзка бе извършена промяна спрямо междинния отчет, както в паричния поток за 2017 г., така и в този за 2016 г.

В следствие на посоченото в горния абзац, според представеното в последно изготвените одитирани финансови отчети през 2016 г., Емитентът отчита отрицателен паричен поток от 5 505 хил.

лв., а през 2017 г. отрицателния паричен поток от оперативна дейност нараства с 58.5 на сто. Основната причина за това е предоставения аванс за придобиване на инвестиционни имоти.

Нетният паричен поток от финансова дейност е положителен през целия отчетен период (5 701 хил. лв. през 2015 г., 5 515 хил. лв. през 2016 г. и 8 697 хил. лв. през 2017 г.). Увеличението през 2017 г. се дължи основно на емитирания облигационен заем в размер на 10 000 хил. лв.

В края на първото тримесечие информация за паричните потоци на Дружеството е, както следва:

Отчет за паричните потоци	Към 31 март	
	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2	269
Плащания на доставчици	(18)	(12)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(6)	(7)
Плащания за данъци	(29)	(46)
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	238	-
Постъпления във връзка с активи държани за продажба	13	-
Други (плащания)/постъпления от оперативна дейност	49	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	249	204
Финансова дейност		
Получени заеми	2	95
Плащания по получени заеми	(109)	(228)
Плащания на лихви	(101)	(113)
Други плащания от финансова дейност	-26	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(234)	(246)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	15	(42)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	33	62
Пари и парични еквиваленти в края на периода	48	20

13.2. Финансови отчети

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и междинните финансови отчети към 31.03.2017 г. и 31.03.2018 г., информацията от които е използвана в настоящия документ, са предоставени на КФН и БФБ и са публикувани на интернет страницата на Емитента. Годишните финансови отчети за 2015 и 2016 г. са публикувани в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Същите са на разположение на потенциалните инвеститори на посочените на стр. 2 в документа адреси.

13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2015 г., 2016 г. и 2017 г. е одитирана. Годишните финансови отчети, заедно с всички одиторски доклади, са публикувани на страниците на КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.basemarket.bg), информационния портал Infostock.bg (www.infostock.bg) и на интернет страницата на Дружеството (<http://alteronreit.com/>).

В параграф „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“ от Доклада на независимия одитор към отчета за 2017 г. е посочено: „Обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството е отчело отрицателен паричен поток от оперативна дейност в размер на 8 726 хил. лв. през годината завършила на 31 декември 2017 г., като към тази дата текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи с 2 320 хил. лв. Както е посочено в пояснение 2, тези събития, сочат, че е налице

съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

В Регистрационния документ няма друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и не е изготвян доклад от тях.

13.4. Откога е последната финансова информация

Последната финансова информация за Емитента е от 31.03.2018 г. и не е одитирана.

13.5. Междинна и друга финансова информация

В Проспекта е представена междинна информация за Дружеството към 31.03.2017 г. и към 31.03.2018 г.

13.6. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на Групата му.

13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Съгласно чл. 21, ал. 3 от ЗДИЦ дружествата със специална инвестиционна цел могат да инвестират до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество. Към 31.03.2018 г. „Алтерон“ АДСИЦ не се е възползвало от тази възможност и няма инвестиции в други капитала на обслужващото си дружество.

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на емитента от датата на последния междинен финансов отчет към 31.03.2018 г. до датата на настоящия Проспект.

На съставителите на този Проспект не е известно след датата на изготвяне на последния междинен консолидиран финансов отчет на мажоритарния собственик на Емитента към 31.03.2018 г. да е настъпила значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД или на някое дружество от неговата група, освен посоченото в т. 7.1. от този документ постъпило търгово предложение към миноритарните акционери в „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД от страна на „Дивелъпмънт Груп“ АД.

14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. Акционерен капитал

14.1.1. Размерът на емитирания капитал, броят и класовете на акциите, от които се състои той, с подробности за техните главни характеристики, частта на емитирания капитал, която все още трябва да бъде внесена, с индикация за броя или общата номинална стойност и вида на акциите, които все още не са напълно изплатени, с разбивка, когато е приложимо, съгласно степента, в която те са били изплатени

Към датата на Проспекта основният капитал на Дружеството е 605 000 лева, разпределен в 605 000 броя обикновени, поименни безналични акции с номинална стойност 1 лева всяка една. Всичките 605 000 броя акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало

привилегировани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.

Няма лица, притежаващи опции върху капитала на Дружеството или към които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

14.2. Учредителен договор и Устав

14.2.1. Регистърът и номера на вписване в него, ако е приложимо и описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъдат намерени в учредителния договор и Устава

При противоречие между Устава на Дружеството и законовите и подзаконовни нормативни актове, приложение намират законовите и подзаконовни нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК.

Предметът на дейност е посочен в чл. 7 от Устава, както следва: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване 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 с машини и съоръжения за индустриално земеделие с цел предоставяването им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано с решение № 9409/29.10.2007 г. на Варненския окръжен съд по ф. д. 4915/2007 г. и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 874, стр. 50 с партиден номер 13. „Алтерон“ АДСИЦ е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 148146418.

Уставът на „Алтерон“ АДСИЦ може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Обслужващо дружество на „Алтерон“ АДСИЦ е „Алма Грийн Хаусес“ ЕООД, ЕИК 103782671.

Банка-депозитар на дружеството е „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749.

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността му да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на облигациите, които са емитирани и за които се иска одобрение за допускане до търговия на регулиран пазар.

Мажоритарният собственик на Емитента „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД и останалите дружества от неговата Група нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В Регистрационния документ на Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, доклади, както и информация от следните други източници (трети лица):

- Национален статистически институт – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Българска народна банка – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg).

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Този Проспект и допълнителна информация за „Алтерон“ АДСИЦ могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg), както и чрез информационния портал Infostock.bg (www.infostock.bg).

Копия от всички документи, включващи: Протокол от заседание на СД, проведено на 20.12.2017 г., съдържащи решението относно издаване на облигациите; Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“; Застрахователната полица (№ 17 100 1404 0000630352), както и всички приложения към нея документи във връзка с учредената полица за обезпечаване на емисията облигации, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) от 9:30 ч. до 17:00 ч. в офиса на Дружеството, гр. Варна, район „Приморски“, ул. „Доктор Железкова“ № 3, лице за контакт: Илиан Лангаров, e-mail: alteron@alteronreit.com, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи - за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

Годишните финансови отчети на Емитента, както и Уставът на Дружеството, са на разположение на обществеността на интернет страницата на Търговския регистър при Агенция по вписванията (www.brra.bg), както и на страниците на КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.basemarket.bg), информационния портал Infostock.bg (www.infostock.bg) и на интернет страницата на Дружеството (<http://alteronreit.com/>).

18. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО С ПОСОЧВАНЕ НА НЕГОВИТЕ ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ, ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ, МАКСИМАЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ

Инвестиционни цели

Съгласно чл. 9 от Устава на „Алтерон“ АДСИЦ основната цел пред мениджмънта на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели:

- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия и последващо поддържане на регистрацията на регулиран пазар на ценни книжа.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели е концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;

- нарастване стойността на инвестициите в недвижими имоти, притежавани от Дружеството.

Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основната финансова цел на „Алтерон“ АДСИЦ. Дружеството финансира дейността си, както със собствени, така и с привлечени средства. Към датата на последния одитиран финансов отчет общия размер на собствения капитал достига 6 188 хил. лв., в т.ч. 605 хил. лв. акционерен капитал. Общата сума на пасивите е 22 615 хил. лв.

При стартирането на дейността на Дружеството е предвидено максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 50:1, тъй като е отчетена възможността след провеждане на първоначалното увеличение на капитала на Дружеството да са му нужни значителни финансови средства (осигурени чрез заемни средства) за реализиране на инвестиционните намерения.

Чл. 11, ал. 2 от Устава определя ограничение на размера на банковите заеми, които ще се използват за изплащане на лихви, до 20 на сто от балансовата стойност на активите.

19. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ (ПО ВИДОВЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА

В съответствие със законовите разпоредби „Алтерон“ АДСИЦ не може да придобива право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти извън територията на Република България.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно чл. 10, ал. 3 от Устава си Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански сгради или части от тях, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Общата балансова стойност на инвестиционните имоти на Емитента към 31.12.2017 г. е 28 335 хил. лв., в т.ч. земя и сгради на стойност 18 735 хил. лв. (66.12 % от общата стойност) и предоставен аванс в размер на 9 600 хил. лв. (33.9 % от общата стойност).

Дружеството 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 % от активите на Дружеството.

20. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие. Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството 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 Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

21. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

„Алтерон“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти, които:

- са на територията на Република България;
- не са предмет на правен спор.

Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са:

- цена – трябва да отговаря на финансовите възможности на Дружеството, включително на възможностите му да привлече заеман капитал;
- местоположение – основен стремеж на мениджмънта на Емитента е да инвестира в диверсифициран портфейл от недвижими имоти като диверсификация се търси както по отношение на предназначението на имотите, така и по отношение на разположението им в страната;
- потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него – преди осъществяване на конкретната инвестиция се оценява възможните сгради или съоръжения, които могат да бъдат изградени и потенциала, който предлагат те за бъдеща продажба или за реализирането на приходи от наем или аренда;
- ниво на риск – важен критерий при избора на проекти, в които Емитента ще инвестира. Ръководството на Емитента се придържа към инвестиции с нисък до умерен риск, с оглед предпазване на интересите на инвеститорите;
- срок на реализация на проекта – продължителните проекти са свързани с разходи, които натежават оперативното представяне на Дружеството. С оглед постигането на добри текущи резултати Дружеството избира се стреми проектите, в които инвестира, да не изискват изпълнение по-дълго от 3-4 години от момента на инвестицията, до момента, в който проекта започва да носи доходност за дружеството.

22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

22.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти

Към датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2017 г. инвестициите по вид имоти на Дружеството са, както следва:

Земя и сгради – 18 735 хил. лв.

Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти – 9 600 хил. лв.

Всичко – 28 335 хил. лв.

В посочената по-горе стойност на земя и сгради са включени:

- Земя – 46 %;
- Недвижими имоти представляващи земя с прилежащи сгради с промишлено предназначение – 54 %.

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи - сравнителен метод, метод на остатъчната стойност, разходен метод и метод на приходната стойност. При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

22.2. местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти;

Към датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2017 г. Дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в гр. Варна – 83.23% от оценката на всички недвижими имоти и в гр. София и 16.77% от оценката на всички недвижими имоти.

22.3. описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация;

Към датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2017 г. дружеството притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в гр. Варна и гр. София:

- Поземлен имот „Парова централа“ с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна, Западна Промислена Зона;
- Поземлен имот в гр. София с площ 3 622 кв. м.;
- Поземлени имоти находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ – 6 293 кв. м.;
- Инвестиционен имот в гр. Варна, местност „Акчелар“ – 6 912 кв. м.

22.4. извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;

През 2017 г. „Алтерон“ АДСИЦ е сключил договор за изработването на идеен проект по част „Архитектура“ за инвестиционен имот, собственост на Дружеството.

22.5. отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти;

Приходите от наеми за 2017 г. в размер на 206 хил. лв. (2016 г.: 121 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. През 2017 г. 99 % от приходите от наеми са от един клиент, който не е свързано лице на Дружеството. Към 31.12.2017 г. Дружеството отчита 1 хил. лв. вземания по наеми, които представляват всички дължими от наемателите суми към края на периода.

Към 31.12.2017 г. оценката на отдадените под наем недвижими имоти се равнява на 27 на сто от оценката на всички недвижими имоти, собственост на Дружеството.

22.6. посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;

Емитентът е застраховал сградите в поземлен имот „Парова централа“ и в поземлени имоти находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“. Застраховател по двете полици е „ЗАД Армеец“ АД.

22.7. оценка на недвижимите имоти, включваща:

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите

Съгласно Закона за счетоводството и ЗДСИЦ Емитента ежегодно извършва оценка на притежаваните активи, като за това ползва услугите на квалифицирани оценители.

Оценителите извършват оглед при първоначално изготвяне на оценките на даден имот, както и при наличието на изменения през отчетния период. Огледите за оценките на новопридобитите имоти се извършват своевременно след заприхождаването на придобитите активи.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти

Дружеството притежава портфейл от инвестиционни имоти, които се оценяват съгласно разпоредбите на ЗДЦИС и нормативната уредба в сферата на оценяването на активи:

- Поземлен имот „Парова централа“ с обща площ 9 400 кв. м. в едно с прилежащите сгради и инженерни съоръжения, находящи се в гр. Варна, Западна Промислена Зона;
- Поземлен имот в гр. София с площ 3 622 кв. м.;
- Поземлени имоти находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“ – 6 293 кв. м.;
- Инвестиционен имот в гр. Варна, местност „Акчелар“ – 6 912 кв. м.

в) датата, на която е извършена оценката

Последните оценки, които са изготвяни за активите на Емитента, са тези използвани при изготвянето на годишния одитиран финансов отчет за 2017 г. и са валидни към 31.12.2017 г.

Те са извършени в началото на 2018 г., преди датата на изготвяне на одитирания финансов отчет на Дружеството за 2017 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват (посочват се отделно сумите според използвания метод за оценка; броят и общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти; недвижимите имоти, отдадени за ползване срещу заплащане, и недвижимите имоти, които не са отдадени за ползване, се посочват отделно)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване

(заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт;

- сравнителен метод - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. През 2017 г. корекционният коефициент варира между -1 и 42;
- метод на остатъчната стойност, който се основава на баланса между разходите за реализация на инвестиционния проект и приходите от продажбите на изградените обекти. Използването на метода е свързано с хипотезата, че след построяване на предвидените в проекта площи, същите ще бъдат предложени за продажба по действащи пазарни цени;
- разходен метод - извежда индикативна стойност чрез изчисляване на текущите разходи за подмяна на актив и изваждане на суми с цел отчитане на физическото изхабяване и всички други форми на обезценяване, които са от значение. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив;
- метод на приходната стойност, е базиран на анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достигаем наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчният срок на ползване. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването към 31 декември 2017 г. са наем в размер на 15 лв./кв. м. и дисконтов процент между 4 % и 10 %;
- При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството

Балансовата им стойност на инвестиционните имоти към датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет на Дружеството е 18 637 хил. лв. и съвпада със сумата на оценките изготвени по посочените по-горе методи.

е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

През последните години се наблюдава ръст в цените, както на жилищата, така и на останалите недвижими имоти. Релевантна статистическа информация за конкретен ръст в цените обаче не може да бъде посочена поради липсата на активи, които са сходни на притежаваните от дружеството и за които има активна търговия.

22.8. относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към 31.12.2017 г. Дружеството отчита хиляда лева вземания по наеми, които представляват всички дължими от наемателите суми към края на периода.

23. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

23.1. наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site)

Банката – депозитар на Емитента е „Юробанк България“ АД, ЕИК 000694749. Седалище и адрес на управление: гр. София 1766, район р-н Витоша, ул. Околовръстен път № 260. Call център: 0700 18 555, електронен адрес: corp_bankingpostbank.bg, електронна страница: www.postbank.bg.

23.2. дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност

„Юробанк България“ АД е регистрирана с Решение на СГС от 15.05.1991 г. под името „Българска Пощенска Банка“ АД.

„Юробанк България“ АД притежава банкова лицензия № Б-05/1991 г. на управителя на Българската народна банка.

23.3. съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

По силата на договор за депозитарни услуги от 12.02.2008 г. „Алтерон“ АДСИЦ възлага, а „Юробанк България“ АД (тогава наименована „Юробанк И Еф Джи България“ АД) се съгласява да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- приема и съхранява паричните средства на Дружеството;
- приема на съхранение наличните ценни книжа и удостоверителните документи за безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството;
- открива и обслужва сметки от името на Дружеството за притежаваните от него средства и ценни книжа;
- води безналични ценни книжа по подсметка на банката-депозитар в регистрите на „Централен депозитар“ АД, БНБ или в друга депозитарна институция;
- извършва всички плащания от името и за сметка на Дружеството – финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа;
- отчита се пред Дружеството за поверените ѝ активи и извършените операции.

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване на уставното ограничение за разходите на Дружеството.

Дружеството заплаща на Банката-депозитар за дейността ѝ свързана със съхранение на парични средства и ценни книжа и водене на регистър на безналичните ценни книжа, месечно възнаграждение съобразно определените в Приложение към договора такси и комисионни за депозитарни услуги. Дружеството заплаща на Банката-депозитар такси и комисионни за извършването на други банкови операции, съгласно действащата Тарифа на Банката.

Договорът е сключен за срок от една година и влезе в сила след като Емитента получи лиценз от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Ако до 60 календарни дни преди изтичането на срока на действие на договора нито една от страните не изяви писмено желание за прекратяването му, той се счита за автоматично продължен за същия срок и при

същите условия. Правилото за автоматично продължаване на договора се прилага многократно във времето – при изтичане на всеки едногодишен период.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
- едностранно от всяка от страните, с двумесечно писмено предизвестие;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация и несъстоятелност;
- при отнемане на лиценза, откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- при отнемане от страна на КФН на лиценза на Дружеството за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

В случай на прекратяване на този договор Банката-депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочена от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

24. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

24.1. наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код

Обслужващо дружество на „Алтерон“ АДСИЦ е „Алма Гриин Хаусес“ ЕООД, ЕИК 103782671. Седалище и адрес на управление: гр. Варна 9002, район Приморски, ул. „Княз Николай Николаевич“ № 6, вх. Б, ет. 8, ап. 46.

24.2. кратка информация относно професионалния опит на дружеството

„Алма Гриин Хаусес“ ЕООД притежава продължителен опит в сферата на недвижимите имоти. Дружеството е обслужващо дружество на Емитента от 18.02.2008 г.

24.3. съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

Емитентът е възложил на обслужващото дружество дейности по:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите си;
- поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от него;
- водене на счетоводната и друга отчетност, както и кореспонденция на Емитента;
- консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на Емитента и други дейности необходими за функционирането му.

Обслужващото дружество се задължава да управлява недвижимите имоти в най-добър интерес на „Алтерон“ АДСИЦ; да осъществява контрол върху състоянието им; да намира и предлага потенциални продавачи или купувачи на имоти, наематели, арендатори, лизингополучатели и да води преговори с тях, да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, аренда, лизинг или тяхната продажба, включително почистване и подготвяне за предаване в надлежното състояние; да осъществява контактите с наематели, арендатори и лизингополучателите по сключените договори за наем, аренда и лизинг на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения; да заплаща от името и за сметка на „Алтерон“ АДСИЦ всички дължими данъци, такси и разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от арендаторите; незабавно да уведомява Дружеството за повреди и посегателства върху недвижимите имоти и др.

Основните задължения на „Алтерон“ АДСИЦ са съдействие на обслужващото дружество за извършване на дейността му, в т. ч. своевременно предоставяне на всички първични счетоводни документи и да заплаща договореното възнаграждение и направените от обслужващото дружество разноски. Размерът на възнаграждението се определя като процент от средната стойност на активите за съответния месец. Дължимото месечно възнаграждение се заплаща в срок до четиринадесет дни след изтичане на съответния месец.

Договорът се прекратява с изтичането на срока му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, Договорът се счита продължен за същия срок.

Другите възможности за прекратяване на Договора, предвидени в него са:

- по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при спазване на следните условия:
 - насрещната Страна не е изпълнила някое от задълженията си по Договора; и
 - това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението;
- при отказ от Договора от страна на Дружеството, при условие че има основателни причини за това и заплати на Обслужващото дружество възнаградението до края на срока на Договора.

25. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯ ИЛИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

25.1. имена на оценителите за предходните 3 години

Емитентът използва услугите на няколко оценители на недвижими имоти:

„Велинов Консулт“ ЕООД, ЕИК 103088211, адрес: гр. Варна, бул. „Христо Ботев“ № 6, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен номер 901700016 (15.12.2015 г.), издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията www.velinovconsult.bg.

„Брайт Консулт“ ООД, ЕИК 831186265, адрес: гр. София, ул. „Ами Буе“ № 72, ет. 2, офис 12, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен номер 900300059 (17.12.2015 г.), издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Брайт консулт“ ООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията www.brightco.bg.

„Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК 201695368, адрес: гр. София, ж.к. Света Троица, бл. 145, вх. Б, ет. 5, ап. 39. Едноличен собственик на капитала на дружеството и управител е Пламен Иванов Данаилов, притежаващ Сертификати за оценителска правоспособност регистрационни номера 400100134 (11.11.2015 г.), 810100495 (27.02.2015 г.), 500100669 (08.09.2011 г.), 300100752 (8.8.2011 г.) от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Файнанс Консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията <http://financeconsult.bg>.

Валентин Кирилов Тодоров е оценител, член на Камарата на независимите оценители в България притежаващ сертификати номера 100100617 (14.12.2009 г.), 810100138 (09.05.2011 г.) и 500100229 (14.12.2009 г.). Адресът му е гр. Варна, ул. Одрин, а телефон за контакт 052 630 284.

25.2. кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

„Велинов Консулт“ ЕООД притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки. Дружеството е основано през 1996 г. и се е утвърдило като предпочитан партньор в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки, за голям брой банкови институции, финансови и индустриални компании.

„Велинов Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки.

„Брайт Консулт“ ООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1994 г. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки.

В рамките на своя предмет на дейност, „Брайт Консулт“ ООД предлага разнообразни, но взаимно свързани дейности и услуги, между които:

- оценяване на недвижими имоти и всички видове активи, икономически дейности и права на интелектуална и индустриална собственост;
- оценяване пазарната стойност на акции, дялове и пакети от акции на търговски дружества;
- преоценка на активите на търговските дружества за счетоводни цели;
- изготвяне на финансови и инвестиционни анализи за оценка състоянието на търговски дружества и ефективността на инвестиционни проекти;
- управление на иновационни и инвестиционни проекти, търговско представителство и посреничество;
- маркетингови проучвания и анализи за отделни стокови групи на конкретни пазари, в т.ч. изготвяне на анализи за състоянието на пазара на недвижими имоти като цяло и по региони;
- подготовка, организация и провеждане на процедури по продажба на недвижими имоти;
- разработка на високотехнологичен приложен софтуер.

„Брайт Консулт“ ООД разполага с екип от добре подготвени специалисти със сериозен опит в областта на оценяването, финансовия и инвестиционен анализ и управлението на проекти. Служителите притежават магистърски степени по икономика и технически науки и допълнителни квалификации в различни области, в т.ч. лицензи за оценка на всички видове активи. Всички експерти работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнение на възложените задачи и проекти.

„Файнанс Консулт“ ЕООД предлага пълен спектър от професионални консултантски услуги във връзка с разработването, управлението и отчитането на частни и публични инвестиционни проекти. Техните услуги включват, както идентифициране на възможностите за конкретно финансиране за всеки отделен клиент, анализ на потенциала на всеки един проект, съобразни критериите за оценка на ефективност, така и самото изготвяне, представяне, управление и отчитане на одобрения проект пред съответната банкова, финансираща или управляваща институция.

Валентин Кирилов Тодоров е притежава дългогодишен стаж като оценител на недвижими имоти, лицензиран е като вещо лице – оценител на земеделски земи към Варненския окръжен съд,

26. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

26.1. максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството;

Чл. 59 от Устава на Емитента посочва, че максималния размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на СД, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар, не могат да надхвърлят двадесет на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

През периода, финансовата информация, за който е посочена в този Проспект (2015 г., 2016 г. и 2017 г.) Дружеството не е нарушавало това ограничение.

26.2. сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.

Чл. 54, ал. 1 от Устава на Емитента посочва, че месечното възнаграждение на всеки от членовете на СД, освен на изпълнителния директор, не може да надвишава шест пъти размера на минималната работна заплата в страната.


За отчетния период сумарния размер на възнагражденията изплатени на членовете на СД е:

	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Илиян Лангаров	5.0 хил. лв.	7.3 хил. лв.	7.4 хил. лв.
Биляна Вълкова	1.9 хил. лв.	5.4 хил. лв.	5.5 хил. лв.
Майа Пенева	0.7 хил. лв.	4.0 хил. лв.	4.1 хил. лв.

За 2017 г. таксите изплатени на обслужващото дружество са в размер на 35 хил. лв., като отчитат повишение спрямо 2016 г., когато сумата им е била 29.5 хил. лв. За 2015 г. изплатеното възнаграждение на обслужващото дружество е било 18 хил. лв.

„Алтерон“ АДСИЦ

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Алтерон“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

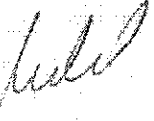

Илжан Лангаров
Изпълнителен директор
на „Алтерон“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Алтерон“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.


Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД


КАМЕН ДИМОВ
УПРАВИТЕЛ
„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД

Долуподписаните лица, в качеството си представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Гарант по издадената от „Алтерон“ АДСИЦ облигационна емисия, с подписа си декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.


Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД


Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД