

„АЛТЕРОН“ АДСИЦ

BG1100111076

РЕЗЮМЕ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

900 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	20.00	18 000 000.00
Номинална стойност	1.00	900 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0233	20 939.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	19.9767	17 979 061.00

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Резюмето съдържа информация от Проспекта, разделена в подразделения, наречени „Елементи“. Тези Елементи са номерирани от А.1 до Д.7 в съответните Раздели от А до Д.

Това Резюме съдържа всички Елементи, които се изисква да бъдат включени в резюме за този вид ценни книжа и този вид емитент. Някои Елементи не се изисква да бъдат включени, поради което има пропуски в последователността на номерирането на Елементите. Въпреки, че може да се изисква един Елемент да бъде включен в Резюмето, поради вида на ценните книжа и емитента, е възможно да няма съответна информация за този Елемент. В този случай, Елементът се посочва в резюмето с отбелязването „Не се прилага“/”Не е приложимо“.

Това Резюме, заедно с Регистрационния документ и Документа за ценните книжа, представляват Проспект, изготвен като отделни документи в съответствие с чл. 82, ал. 3 от ЗППЦК, съдържащ изискуемата съгласно българското законодателство информация, разделена в посочените три документа.

Целта на настоящото Резюме на Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Алтерон“ АДСИЦ е да представи накратко и без да използва специализирана терминология основните характеристики и рисковете, свързани с Емитента и първичното публично предлагане на ценните книжа.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ на „Алтерон“ АДСИЦ и Документ за ценните книжа (акции) с решение № 109 - Е от 30.01.2020 г., което не означава, че КФН одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

23.01.2020 година

Членовете на Съвета на директорите на „Алтерон“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюме. Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„Алтерон“ АДСИЦ гр. Варна 9010, район Приморски ул. „Д-р Железкова“ № 3 09:00 – 17:00 ч. тел. + 359 885 61 33 10 alteron@alteronreit.com Надежда Великова – Директор за връзка с инвеститорите
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес за кореспонденция: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна ул. „Цар Асен“ № 20 09:00 – 17:00 ч. + 359 52 601 594 draganov@abvinvest.eu Драган Драганов – Управител

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.basemarket.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на емисията акции, на информационния портал Инфосток (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Алтерон“ АДСИЦ (www.alteronreit.com) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД (www.abvinvest.eu).

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове, описани по-долу в настоящото Резюме.

Използвани съкращения:

„Емитентът“ или „Дружеството“ - „Алтерон“ АДСИЦ

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗДСИЦ - Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

Раздел А – Въведение и предупреждения			
А.1	<i>Въведение и предупреждения</i>	Резюмето следва да се възприема като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Гражданска отговорност носят само тези лица, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.	
А.2	<i>Съгласие за използване на Проспекта</i>	Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.	
Раздел Б – Емитент и всеки гарант			
Б.1	<i>Фирма и търговско наименование на Емитента</i>	Наименованието на Дружеството е „Алтерон“ АДСИЦ.	
Б.2	<i>Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си. Страна на регистрация</i>	Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. Варна, район „Приморски“, ул. „Доктор Железкова“ № 3.	
Б.3	<i>Основна дейност и текущи операции. Ключови фактори. Основни пазари</i>	Предметът на дейност на „Алтерон“ АДСИЦ 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. За изпълнение на дейността си като дружество за специална инвестиционна цел инвестиращо в имоти Емитентът притежава лиценз издаден от Комисията за финансов надзор.	
Б.4а	<i>Актуални тенденции в отраслите, в които оперират дружествата от Групата на Емитента</i>	През последните години пазарът на недвижими имоти става все по-атрактивен за българските и чуждите инвеститори. Пазарът на търговски и офис площи търпи силно развитие. Трябва да се отбележи, че дружеството се стреми да диверсифицира портфейла от притежавани активи, както по местоположение, така и по тип на инвестиционните проекти, чието качество и подходящо структуриране допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.	
Б.5	<i>Кратко описание на Групата и позицията на Емитента в нея</i>	„Алтерон“ АДСИЦ е част от икономическата група на „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД. Групата оперира в следните сектори: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти; Проектиране, строителство, реконструкция и ремонт на пътища; Извършване на инвестиционни услуги; Покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости в страната и чужбина; Развитие и управление на оранжерийни инсталации. Към 30.09.2019 г. „Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД има инвестиции в 5 дъщерни дружества освен „Алтерон“ АДСИЦ, както следва: „Пътища и съоръжения-ГМС“ ЕООД, ЕИК 821171457 – 100 %, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 – 100 %, УД „Стратегия Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 175126124, „Грийнхаус Стрелча“ АД, ЕИК 203828597 – 100 %. Естакада ЕООД, ЕИК 130121425 – 100 %.	
Б.6	<i>Имената на лицата с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас. Размер на интереса. Различни права на глас на акционерите на Дружеството. Лица, упражняващи контрол върху Дружеството</i>	В следващата таблица е описана акционерната структура на „Алтерон“ АДСИЦ. Към датата на изготвяне на Проспекта, има две юридически и едно физическо лице притежаващи пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството:	
	Наименование	Брой акции	Права на глас

„Алтерон“ АДСИЦ

	„Индъстри дивелъпмънт холдинг“ АД	324 355	53.61 %
	ДФ „ПРОФИТ“	73 722	12.19 %
	ВАСИЛ ГЕОРГИЕВ ВОДЕНИЧАРОВ	57 207	9.46 %
	Други лица с участие под 5 %	149 716	24.74 %
	Общо	605 000	100.00 %

Б.7 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента, представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от сравнителни данни за същия период предишната финансова година; все пак представянето на годишния баланс изпълнява изискването за сравнителна балансова информация. Информацията се придружава от описание в свободен текст на съществените промени на финансовото състояние на Емитента и оперативните резултати по време на обхванатия от ключовата финансова информация минал период или след него

Основни финансови показатели на „Алтерон“ АДСИЦ

Информацията, изложена по-долу за 2016 г. и 2017 г. е извлечена от одитираните индивидуални финансови отчети. Информацията, изложена по-долу за 2018 г. е извлечена от одитираните индивидуален и консолидиран финансов отчет. Информацията, изложена по-долу за периодите, завършващи на 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г. е извлечена междинните неодитирани индивидуални финансови отчети, а за периода завършващ на 30.09.2019 г. и от междинния неодитиран консолидиран финансов отчет на Емитента. Историческата финансова информация на Дружеството е изготвена в съответствие с МСФО приети от ЕС.

Нетен доход

Следващите таблици показват доходите на „Алтерон“ АДСИЦ и техните основни компоненти, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети за 2016 г., за 2017 г. и за 2018 г., от одитирания годишен консолидиран финансов отчет за 2018 г., от междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г. и към 30.09.2019 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари - 30 септември		1 януари - 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	800	1 773	1 319	747	2 467
Приходи от наеми	8	75	78	206	121
Други приходи	195	654	2 843	-	-
Разходи за външни услуги	(106)	(60)	(88)	(54)	(59)
Разходи за персонала	(21)	(21)	(28)	(28)	(32)
Разходи за амортизация	-	-	-	-	(8)
Други разходи	(1010)	(220)	(729)	(103)	(68)
Печалба от оперативна дейност	775	2 201	3 395	768	2 421
Финансови приходи	89	-	-	-	-
Финансови разходи	(826)	(542)	(1 092)	(537)	(470)
Печалба/(Загуба) преди данъци	38	1 380	2 303	231	1 951
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	-	-
Печалба/(Загуба) за периода	38	1 380	2 303	231	1 951
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	38	1 380	2 303	231	1 951
Доход/(загуба) на акция (в. лв.)	0.06 лв.	2.28 лв.	3.81 лв.	0.38 лв.	3.22 лв.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 януари - 30 септември		1 януари - 31 декември	
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	800		1 319	
Приходи от наеми	8		78	
Други приходи	403		1 943	
Разходи за външни услуги	(114)		(88)	
Разходи за персонала	(21)		(28)	
Други разходи	(101)		(695)	
Печалба от оперативна дейност	975		2 529	

„Алтерон“ АДСИЦ

Финансови разходи	(826)	(1 092)
Печалба/(Загуба) преди данъци	149	1 437
Приходи от данъци върху дохода	-	58
Печалба/(Загуба) за периода	149	1 495
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	149	1 495
Доход/(загуба) на акция (в. лв.)	0.25 лв.	2.47 лв.

Активи

Следващите таблици показват основните категории активи на „Алтерон“ АДСИЦ, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети за 2016 г., за 2017 г. и за 2018 г., от одитирания годишен консолидиран финансов отчет за 2018 г., от междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г. и към 30.09.2019 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Активи					
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	25 455	20 508	19 333	28 335	17 890
Имоти, машини и съоръжения	-	-	-	-	3
Инвестиции в дъщерни дружества	5	-	5	-	-
Предплащания и други активи	180	241	206	235	-
Вземания от свързани лица	5 282	-	5 193	-	-
Нетекущи активи	30 922	20 749	24 737	28 570	17 893
Текущи активи					
Търговски и други финансови вземания	163	10 122	2 095	1	-
Предплащания и други активи	136	-	72	45	18
Вземания от свързани лица	10 168	-	10 168	-	-
Данъчни вземания	501	-	-	-	-
Пари и парични еквиваленти	107	15	24	33	62
Текущи активи	11 075	10 137	12 359	79	80
Активи класифицирани като държани за продажба	-	-	-	154	154
Общо активи	41 997	30 886	37 096	28 803	18 127

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември	
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2018 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Активи				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	25 455	19 333	19 333	19 333
Търговски и други финансови вземания	4 327	4 327	4 327	4 327
Предплащания и други активи	180	206	206	206
Отсрочени данъчни активи	58	58	58	58
Нетекущи активи	30 020	23 924	30 020	23 924
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	10 532	12 263	10 532	12 263
Предплащания и други активи	136	72	136	72
Данъчни вземания	501	-	501	-
Пари и парични еквиваленти	111	29	111	29
Текущи активи	11 280	12 364	11 280	12 364
Активи класифицирани като държани за продажба	-	-	-	-
Общо активи	41 300	36 288	41 300	36 288

Задължения и капитал

Следващите таблици показват структурата на задълженията и капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети за 2016 г., за 2017 г. и за 2018 г., от одитирания годишен

„Алтерон“ АДСИЦ

консолидиран финансов отчет за 2018 г., от междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г. и към 30.09.2019 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	605	605	605	605	605
Други резерви	4 500	-	4 500	-	-
Неразпределена печалба	7 924	6 963	7 886	5 583	5 352
Общо собствен капитал	13 029	7 568	12 991	6 188	5 957
Пасиви					
Нетекущи пасиви					
Дългосрочни заеми	19 509	20 058	16 506	20 062	11 447
Нетекущи пасиви	19 509	20 058	16 506	20 062	11 447
Текущи пасиви					
Краткосрочни заеми	4 345	791	3 863	1 331	461
Търговски и други задължения	5 107	2 462	3 729	1 205	254
Краткосрочни задължения към свързани лица	7	14	7	17	8
Текущи пасиви	9 459	3 260	7 599	2 553	723
Общо пасиви	28 968	23 318	24 105	22 615	12 170
Общо собствен капитал и пасиви	41 997	30 886	37 096	28 803	18 127

Консолидиран отчет за финансовото състояние	Към 30 септември		Към 31 декември	
	2019 г.		2018г.	
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Собствен капитал				
Акционерен капитал		605		605
Други резерви		4 500		4 500
Неразпределена печалба		7 227		7 078
Общо собствен капитал		12 332		12 183
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми		19 509		16 506
Нетекущи пасиви		19 509		16 506
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми		4 345		3 863
Търговски и други задължения		5 107		3 729
Краткосрочни задължения към свързани лица		7		7
Текущи пасиви		9 459		7 599
Общо пасиви		28 968		24 105
Общо собствен капитал и пасиви		41 300		36 288

Парични потоци

Следващите таблици показват паричните потоци на „Алтерон“ АДСИЦ, извлечени от одитираните годишни индивидуални финансови отчети за 2016 г., за 2017 г. и за 2018 г., от одитирания годишен консолидиран финансов отчет за 2018 г., от междинните индивидуални финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г. и към 30.09.2019 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

Индивидуален отчет за паричните потоци	Към 30 септември		към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Оперативна дейност					

„Алтерон“ АДСИЦ

Постъпления от клиенти	1 190	7	2 680	396	128
Плащания на доставчици	(92)	(90)	(236)	(77)	(52)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(21)	(21)	(26)	(27)	(31)
Постъпления от възстановени данъци	-	-	-	-	1 694
Плащания за данъци различни от данък върху дохода	(646)	(170)	(319)	(186)	(37)
Придобиване на инвестиционни имоти	-	-	-	(98)	(7 295)
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	-	-	(9 600)	-
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	1 339	-	831	-
Постъпления във връзка с активи, класифицирани като държани за продажба	-	13	-	42	111
Други (плащания)/постъпления от оперативна дейност	295	275	(28)	(7)	(23)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	726	1 353	2 071	(8 726)	(5 505)
Инвестиционна дейност					
Покупка на инвестиции	(5 343)	-	-	-	-
Постъпления от продажба на инвестиции	2 113	-	-	-	-
Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност	(74)	-	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 304)	0	0	0	0
Финансова дейност					
Получени заеми	6 828	9	12	10 103	7 416
Плащания по получени заеми	(3 305)	(770)	(1 324)	(594)	(1 418)
Плащания на лихви	(847)	(571)	(765)	(519)	(430)
Други плащания от финансова дейност	(15)	(39)	(3)	(293)	(53)
Нетен паричен поток от финансова дейност	2 661	(1 371)	(2 080)	8 697	5 515
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	83	(18)	(9)	(29)	10
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	24	33	33	62	52
Пари и парични еквиваленти в края на периода	107	15	24	33	62

Консолидиран отчет за паричните потоци

	Към 30 септември	към 31 декември
	2019 г.	2018 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>

Оперативна дейност

Постъпления от клиенти	1 190	2 680
Плащания на доставчици	(93)	(236)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(21)	(26)
Постъпления от възстановени данъци	-	-
Плащания за данъци различни от данък върху дохода	(646)	(319)
Придобиване на инвестиционни имоти	-	-
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	-
Получени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	-	-
Постъпления във връзка с активи, класифицирани като държани за продажба	-	-
Други (плащания)/постъпления от оперативна дейност	5 702	(28)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	6 132	2 071

Инвестиционна дейност

Покупка на инвестиции	(5 343)	-
Постъпления от продажба на инвестиции	2 113	-
Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност	(5 481)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(8 711)	0

Финансова дейност

Получени заеми	6 828	12
Плащания по получени заеми	(3 305)	(1 321)
Плащания на лихви	(847)	(766)

Други плащания от финансова дейност	(15)	(5)
Нетен паричен поток от финансова дейност	2 661	(2 080)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	82	(9)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	29	33
Пари и парични еквиваленти в придобити дъщерни дружества	-	5
Пари и парични еквиваленти в края на периода	111	29

Дружеството е страна по договори за кредит със следните параметри към датата на изготвяне на Проспекта:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 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-месечен гратисен период.

- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средствата от кредита.

Текущата част от задължението е в размер на 429 хил. лв. Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка. Балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 5 237 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 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-месечен гратисен период.

- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средствата от кредита.

Към датата на изготвяне на Проспекта балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 5 003 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 753 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4%.
- 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-месечен гратисен период.

- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение - инвестиционен имот, закупен със средствата от кредита.

Към датата на изготвяне на Проспекта балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 3 833 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 1 271 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от 12-месечен EURIBOR и надбавка 3.5 пункта, но не по-малко от 4%.
- 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-месечен гратисен период.

- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Към датата на изготвяне на Проспекта балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 2 711 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 628 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – 6 820 хил. лева.

- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечение по кредита е инвестиционният имот, закупен със средствата от кредита.

Към датата на изготвяне на Проспекта балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 8 509 хил. лв. Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 936 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

• Лихвен процент – сбор от РЛПККК/референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева/ плюс надбавка

- Лимит на кредита – 600 хил. лв.
- 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.
- Обезпечение - инвестиционни имоти на Дружеството

Към датата на изготвяне на Проспекта задължението по главницата на заема е текущо в размер на 600 хил. лв.

Банков оборотен кредит:

• Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.

- Размер на кредита – 630 хил. лева.
- Срок на кредита – 17 април 2020 г.
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита

Текущата част от задължението по инвестиционния заем е в размер на 630 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

• Лихвен процент – сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %.

- Размер на кредита – разрешени - 4 000 хил. лева, към 31.12.2019 г. – усвоени 3 000 хил.лв.
- Срок на кредита – 25 декември 2031 г.
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, съгласно погасителен план.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита

Към датата на изготвяне на този документ като обезпечение са предоставени имот с балансовата стойност в размер на 2 056 хил. лв. и търговски предприятия оценени на стойност 1 730 хил. лв.

Банков кредит - овърдрафт:

• Лихвен процент сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти и надбавка 2.1 пункта, но не по-малко от 2.8 %. Лимит на кредита – 600 хил. лв.

- Срок на ползване на кредита – 12 месеца
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечение - инвестиционни имоти на Дружеството

Към датата на изготвяне на този документ балансовата стойност на актива заложен като обезпечение по договора за банков кредит е в размер на 2 056 хил. лв. Задължението е в размер на 600 хил. лв.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100030175;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута – лева.

	<ul style="list-style-type: none"> • Лихвен процент – 5.75%. • Период на лихвеното плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно. • Срок на погасяване – 28 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания <p>Обезпечение – застраховка на емисията.</p> <p>Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.</p> <p>Няма значими промени във финансовата и/или търговската позиция на Емитента, настъпили след 31.12.2018 г. Дружеството не е разпределяло дивидент за финансовите 2016, 2017 и 2018 година.</p> <p>В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2018 г.).</p> <p>Дружеството няма косвена и условна задължнялост, поради факта, че не е предоставяло гаранция по чужди задължения.</p>
<i>Б.8</i>	<i>Проформа финансова информация</i> Дружеството не изготвя проформа финансова информация.
<i>Б.9</i>	<i>Прогнозна информация за печалбата на Дружеството</i> Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.
<i>Б.10</i>	<p><i>Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди</i></p> <p>В одиторските доклади към годишните финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ за отчетния период не се съдържат квалификации. В одиторските доклади към годишните финансови отчети на „Алтерон“ АДСИЦ са посочени следните ключови одиторски въпроси:</p> <p>„Пояснение 9 от финансовия отчет</p> <p>Ключов одиторски въпрос – Към 31.12.2016 г. инвестиционните имоти на дружеството са в размер на 17 890 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти поради техния размер и поради значимите предположения, необходими при изготвянето на тяхната оценка по справедлива стойност. Оценка на имотите съдържат съществени предположения, като очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения на пазара, риск, свързан с разработване на имоти и други.“</p> <p>„Пояснение 5 от финансовия отчет</p> <p>Ключов одиторски въпрос – Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 28 335 хил. лв. към 31 декември 2017 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. е в размер на 747 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че инвестиционните имоти представляват над 98 % от стойността на активите на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.“</p> <p>„Пояснение 5 от финансовия отчет</p> <p>Ключов одиторски въпрос – Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 19 333 хил. лв. към 31 декември 2018 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. е в размер на 1 319 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството за относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че секюритизация на недвижими имоти са основната дейност на Дружеството и представляват над 52 % от стойността на активите на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.“</p>
<i>Б.11</i>	<p><i>Обяснение, ако оборотният капитал на Емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания</i></p> <p>Към датата на изготвяне на този Проспект „Алтерон“ АДСИЦ разполага с достатъчно оборотен капитал, за да осъществява нормалната си търговска дейност и не е необходимо да се осигурява допълнителен оборотен капитал.</p>
Раздел В – Ценни книжа	
<i>В.1</i>	<i>Вид и клас ценни книжа. Идентификационен номер</i>

	<p>Предмет на публичното предлагане са 900 000 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.</p> <p>Идентификационният код на акциите, включително и новите, на „Алтерон“ АДСИЦ е BG1100111076. Акции на Дружеството са регистрирани за търговия на алтернативния пазар на БФБ (BaSE) под код 2AL.</p>
<i>B.2</i>	<p><i>Валута на емисията</i></p> <p>Емисията акции от увеличението на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ е деноминирана в български лева.</p>
<i>B.3</i>	<p><i>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция</i></p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е в размер на 605 000 лева с емитирани и изцяло изплатени 605 000 броя акции с номинална стойност на една акция 1 (един) лев.</p>
<i>B.4</i>	<p><i>Описание на правата, свързани с ценните книжа</i></p> <p>Всяка обикновена акция на „Алтерон“ АДСИЦ носи следните права на своя притежател: право на глас в ОСА; право на дивидент; право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас; право на дял от печалбите на Емитента; право на ликвидационен дял; права на миноритарните акционери; право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението; право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване; право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.</p> <p><u>Права на миноритарните акционери</u> – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството; да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред; да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА по реда на чл. 223а от ТЗ.</p>
<i>B.5</i>	<p><i>Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа</i></p> <p>Всички акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ, включително новите акции са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповест. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен заповест, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.</p>
<i>B.6</i>	<p><i>Посочване на регулирания пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия. Всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани</i></p> <p>Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ. Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 605 000 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE). След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът да подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на алтернативния пазар на БФБ (BaSE).</p> <p>Няма други регулирани пазари, на които акциите на Дружеството са или ще бъдат търгувани.</p>
<i>B.7</i>	<p><i>Политика по отношение на дивидентите</i></p> <p>„Алтерон“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.</p> <p>Дружеството не е разпределяло дивидент за финансовите 2016 г., 2017 г. и 2018 г.</p>
Раздел Г – Рискове	
<i>Г.1</i>	Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти – намаление на пазарните цени на недвижимите

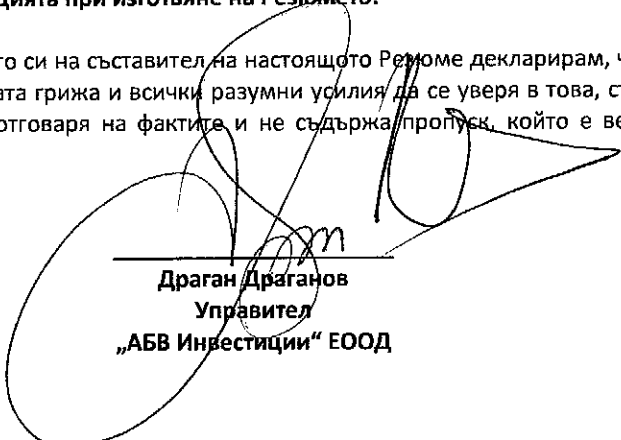
	<p>имоти; ниска ликвидност на недвижимите имоти; увеличение на разходите за строителство и поддръжка; повишена конкуренция; увеличение на цената на заемния капитал; свиване на потребителското търсене в икономиката; намаляване на чуждестранните финансови потоци към българската икономика; промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти; рискове, свързани с евентуална ипотечна криза.</p> <p>Рискове, специфични за Дружеството – избор на неподходяща пазарна стратегия; кредитен риск; ликвиден риск; зависимост от ключови служители; оперативен риск; риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди; рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество; неетично и незаконно поведение; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните; риск от нарастване на разходите за застраховки; риск, Емитента да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции; риск от недостатъчно застрахователното покритие на дейността и активите на Емитента.</p>
Г.3	<p><i>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа</i></p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа – възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа.</p> <p>Ценови риск – пазарната стойност на акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на регулиран пазар се определя на базата на търсенето и предлагането. Цената на акциите се влияе и от икономическите и финансовите резултати на Емитента и от другата публично оповестена информация, както и от външни за него фактори, оказващи влияние на капиталовите пазари в страната, върху които Емитента не може да влияе. В резултат на това не може да се гарантира постигане или поддържане на определена цена на предлаганите акции.</p> <p>Ликвиден риск – не е сигурно, че за акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект ще бъдат търгувани активно на регулирания пазар на БФБ. При желание за продажба на акциите, които инвеститора е придобил е възможно той да претърпи загуби, в следствие на недостатъчно търсене или на достатъчно търсене, но на цени по-ниски от пазарните.</p> <p>Риск от разводняване на капитала – издаването на нови емисии акции, с емисионна цена по-ниска от балансовата стойност на акция води до намаляване на печалбата на издадените от дружеството обикновените акции и на тяхната балансова стойност. Същият ефект може да има конвертирането в акции на издадени конвертируеми облигации или упражняването на варианти. Други съществени рискове свързани с инвестициите в акции са: инфлационен риск; валутен риск; риск от неизплащане на дивидент; риск от разводняване на капитала; риск от волатилност; риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.</p>
Раздел Д - Предлагане	
Д.1	<p><i>Прогноза за общите нетни постъпления и общите разходи за емисията. Очаквани разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</i></p> <p>Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 17 979 061.00 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.</p> <p>Общите прогнозни разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа са 20 939.00 лв. и се поемат изцяло от „Алтерон“ АДСИЦ. „Алтерон“ АДСИЦ или „АБВ Инвестиции“ ЕООД няма да начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството. За сметка на инвеститорите са разходите по подаване на заявки за записване на акции, в т.ч. комисионни на ИП и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).</p>
Д.2а	<p><i>Обосновка на предлагането и използването на постъпленията. Очакван нетен размер</i></p> <p>Настоящата емисия ценни книжа се предлага за допускане до търговия от „Алтерон“ АДСИЦ въз основа на решение на Съвет на директорите от 08.07.2019 г.</p> <p>Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции е 17 979 061.00 лв.</p> <p>Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.</p> <p>Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за самоучастие в развитие на инвестиционни проекти, които ще бъдат осъществени на територията на недвижимите имоти собственост на дружеството - проектиране и строителство на жилищна сграда с разгъната застроена площ от 9 900 кв. м. в собствения имот, находящ се в гр. София; строителство на две жилищни сгради с обща разгъната застроена</p>

	<p>площ 7 480 кв. м. в два собствени имота, находящи се в гр. Варна, местност „Кабакум“, за които има изготвени проекти; Проектиране и строителство на сграда от затворен тип с разгъната застроена площ 7 614 кв. м, включваща 26 бр. двустайни апартаменти, 13 бр. тристайни и 5 бр. четиристайни апартаменти, както и 57 бр. паркоместа на територията на собствен имот, находящ се в гр. Варна, местност „Акчелар“.</p>
<p>Д.3</p>	<p><i>Условия на публичното предлагане</i></p> <p>Предмет на публичното предлагане са 900 000 (деветстотин хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ. На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 /седем/ дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1. от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право.</p> <p>Всяко право дава възможност за записване на приблизително 1.487603 нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като приблизително 0.672222 упражнени права дават възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 20.00 лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 1.487603. Когато общия брой акции, които инвеститорът има право да запише, не е цяло число, същото се закръгля към по-малкото цяло число. В този случай частта от права след десетичната запетая ще се остане неупражнена и ще бъде включена в общия брой права търгувани на служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права. При закупуване на права на служебния аукцион, за броя права, който не е цяло число не може да бъдат записани акции и тази част ще бъде обезсилена след приключване на процедурата по увеличение. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на СД за увеличение на капитала, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 450 000 нови акции.</p> <p>Началната дата за продажба (търговия) на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 8 (осем) дни от датата на публикуването на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК на интернет страницата на информационната агенция Infostock (www.infostock.bg) и на интернет страниците на емитента (http://alteronreit.com) и упълномощения инвестиционен посредник (http://abvinvest.eu), но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД).</p> <p>В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на нареждането за допускане. Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата.</p> <p>За придобиването на права по други способы се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способы до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД. На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, обслужващ увеличението на капитала, предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Алтерон“ АДСИЦ разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции от новата емисия. Началният срок за записване на акции съвпада с началния срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за записване на акциите от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване. Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой</p>

	<p>акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при спазване на определените условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.</p> <p>Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Алтерон“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.</p>																												
Д.4	<p><i>Съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси</i></p> <p>На „Алтерон“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.</p>																												
Д.5	<p><i>Предложител на ценните книжа. Блокиращи споразумения</i></p> <p>Няма лица, които да предлагат за продажба собствените си ценни книжа като част от процедурата по увеличение на капитала на Дружеството. ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е упълномощен от „Алтерон“ АДСИЦ да извърши всички необходими процедури по първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството.</p> <p>Не са налице блокиращи споразумения по отношение на емисията акции или по друго основание.</p>																												
Д.6	<p><i>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Преди емисията (към 30.09.2019 г.)</th> <th>След увеличение с минималния брой акции</th> <th>След увеличение с пълния брой акции</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Обща сума на активите (хил. лв.)</td> <td align="right">41 997</td> <td align="right">50 976</td> <td align="right">59 976</td> </tr> <tr> <td>Общо пасиви (хил. лв.)</td> <td align="right">28 968</td> <td align="right">28 968</td> <td align="right">28 968</td> </tr> <tr> <td>Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)</td> <td align="right">13 029</td> <td align="right">22 008</td> <td align="right">31 008</td> </tr> <tr> <td>Брой акции в обръщение (бр.)</td> <td align="right">605 000</td> <td align="right">1 055 000</td> <td align="right">1 505 000</td> </tr> <tr> <td>Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)</td> <td align="right">21.54</td> <td align="right">20.86</td> <td align="right">20.60</td> </tr> <tr> <td>Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)</td> <td></td> <td align="center">-3.16%</td> <td align="center">-4.36%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.</p> <p>Източник: Междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.09.2019 г.</p> <p>Към 30.09.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Алтерон“ АДСИЦ на индивидуална основа е 41 997 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 21.54 лв. С оглед на факта, че предлаганата емисионна цена е по-ниска от балансовата стойност на една акция се получава разводняване на капитала. При записване на минималния брой акции, при който записването ще бъде успешно нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 8 979 хил. лв. (450 000 нови акции по емисионна цена 20.00 лв. на акция, от които са приспаднати разходите по емисията в твърда сума) до 21 994 хил. лв. Общо емитираните акции ще бъдат 1 055 000 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще бъде 20.86 лв. за акция. При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 17 979 хил. лв. (900 000 нови акции по емисионна цена 20.00 лв. на акция) до 30 994 хил. лв. Общо емитираните акции ще достигнат 1 505 000 броя, а тяхната нетна балансова стойност ще достигне 20.60 лв. за акция. Въпреки разводняването на капитала интересите на сегашните инвеститори не се накърняват, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Алтерон“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион. Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 42.42% от 0.000165 % до 0.0001 % при записване на минималния размер предлагани акции и със 60% до 0.000066 % при записване на пълния размер предлагани акции.</p>		Преди емисията (към 30.09.2019 г.)	След увеличение с минималния брой акции	След увеличение с пълния брой акции	Обща сума на активите (хил. лв.)	41 997	50 976	59 976	Общо пасиви (хил. лв.)	28 968	28 968	28 968	Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	13 029	22 008	31 008	Брой акции в обръщение (бр.)	605 000	1 055 000	1 505 000	Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	21.54	20.86	20.60	Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)		-3.16%	-4.36%
	Преди емисията (към 30.09.2019 г.)	След увеличение с минималния брой акции	След увеличение с пълния брой акции																										
Обща сума на активите (хил. лв.)	41 997	50 976	59 976																										
Общо пасиви (хил. лв.)	28 968	28 968	28 968																										
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	13 029	22 008	31 008																										
Брой акции в обръщение (бр.)	605 000	1 055 000	1 505 000																										
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	21.54	20.86	20.60																										
Промяна в стойността на една акция за старите акционери участващи в увеличението на капитала (в %)		-3.16%	-4.36%																										
Д.7	<p><i>Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</i></p> <p>„Алтерон“ АДСИЦ или „АБВ Инвестиции“ ЕООД не начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството. Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.</p>																												

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Резюмето:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящото Резюме декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в Резюмето информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



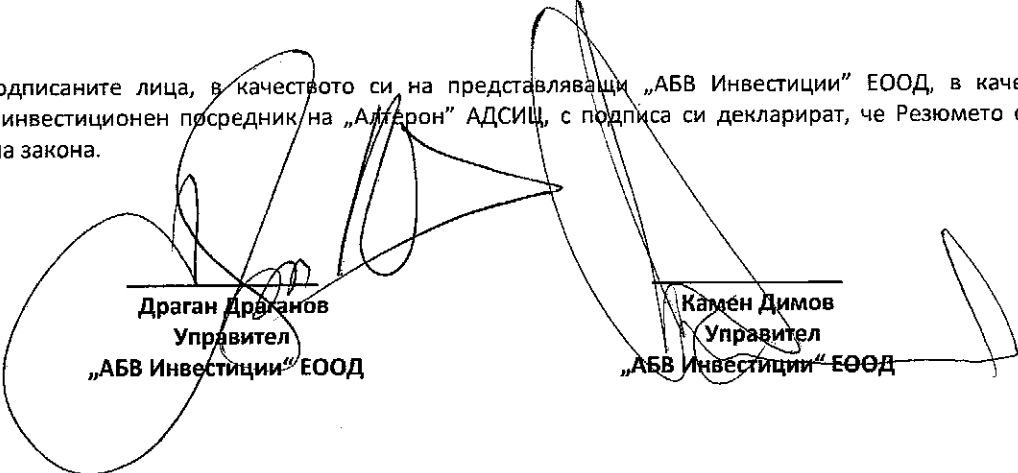
Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Алтерон“ АД, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на закона.



Илиан Лангаров
Изпълнителен директор
„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, че Резюмето съответства на изискванията на закона.



Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Камен Димов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

