

**„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД, гр.София**  
**в качеството си на акционер, притежаващ пряко**  
**363 000 акции, представляващи 60% от гласовете**  
**в Общото събрание на „АЛТЕРОН”АДСИЦ, гр.Варна**

**отправя**

## **ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**за закупуване акциите на останалите акционери на**

**„АЛТЕРОН”АДСИЦ, гр.Варна**

**ISIN код на емисията: BG1100111076**

**на цена 0.50 лева за 1 акция**

**Търговото предложение е регистрирано в Комисията за финансов надзор**  
**на 21 март 2015 г.**

**„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД, наричано по-долу “търговият предложител”, “предложителят”, в качеството си на лице, придобило пряко повече от 50 на сто от гласовете в Общото събрание на „АЛТЕРОН” АДСИЦ, и в изпълнение на задължението по чл. 149, ал.6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, отправя настоящето предложение до останалите акционери на дружеството за закупуване на всички техни акции при условията, описани по-долу:**

## **I. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ**

1.1. **„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД** е регистрирано по ф.д. 13165/1996 г. по описа на СГС и е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 121227792. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр.София, район Средец, ул.“Уилям Гладстон” 54; тел.: 02 4412379; факс: 02 4412879; електронен адрес (e-mail): [info@razvitie.bg](mailto:info@razvitie.bg); web-site: <http://razvitie.ibox.bg/> и с **предмет на дейност:** „Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; производство и продажба на стоки от собствено производство в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; менителници, записи на заповед и чекове; складови сделки; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, както и всякаква друга дейност, която не е забранена изрично със закон.”

Дружеството е регистрирано с Решение № 1 от 12.11.1996г. на СГС като ПРИВАТИЗАЦИОНЕН ФОНД „РАЗВИТИЕ” АД.

С Решение № 3 от 19.01.1998г. на СГС наименованието на дружеството е променено на „РАЗВИТИЕ-ИНДУСТРИЯ ХОЛДИНГ” АД.

С вписване в Търговския регистър от 26.06.2014г. дружеството е с наименование „ИНДУСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД.

1.2. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Александър Владов Александров, с постоянен адрес: гр.София, район Лозенец, ул. „Арх.Йордан Миланов“ № 20 – Председател на СД;
- Тереза Йорданова Алексиева – Георгиева, с постоянен адрес: с.Кокаляне, ул.“Петър Берон“ № 14 – Заместник-председател на СД и
- Гюляй Мюмюн Рахман, с постоянен адрес гр.Момчилград, ул. „Сан Стефано“ № 8, вх.А

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Гюляй Мюмюн Рахман.

1.3. Лица, които притежават пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на предложителя или могат да упражняват контрол върху него

„ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, Район Средец, ул. „Уилям Гладстон” № 54, ет.3 притежава пряко 318 714 броя акции, представляващи 32.49 % от капитала на търговия предложител „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД.

Няма други лица, които да притежават пряко или чрез свързани лица повече от 5 на сто от гласовете в Общото събрание на предложителя или могат да упражняват контрол върху него.

1.4. На търговия предводител не са известни споразумения за упражняване правото на глас в общото събрание на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД.

## II. ДАНИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Настоящото търгово предложение ще бъде осъществено чрез **инвестиционен посредник „АВАЛ ИН”АД**, притежаващ лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник, издаден от Комисията за финансов надзор на основание Решение № 103-ИП/11.06.1997г. на Комисията по ценните книжа и фондовите борси, Решение № 134-ИП/28.06.2000г. на Държавната комисия по ценните книжа, Решение № 522-ИП/17.08.2005г., Решение № 170-ИП/08.03.2006г. и Решение № 220-ИП/28.03.2013г. на Комисията за финансов надзор. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, община “Триадица”, ул. “Княз Борис I” №71, адрес за кореспонденция: гр.София, бул. „Тодор Александров” № 73, ет.1; тел: 02 980 48 25; факс: 02 986 09 11; електронен адрес (e-mail): [aval.in@ibn.bg](mailto:aval.in@ibn.bg); електронна страница в интернет (web-site): [www.aval-in.com](http://www.aval-in.com).

## III. ДАНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

Обект на настоящото търгово предложение са акциите на „АЛТЕРОН” АДСИЦ, /“дружеството”/, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Доктор Железкова” № 3, тел.: 052 307227; факс: 052 300549; електронен адрес (e-mail): [alteron@alteronreit.com](mailto:alteron@alteronreit.com); електронна страница в интернет (web-site): [www.alteronreit.com](http://www.alteronreit.com) регистрирано в публичния регистър на КФН под номер РГ-05-1440.

Капиталът на дружеството е в размер на 605 000 лева, разпределен в 605 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

## IV. УЧАСТИЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ В ГЛАСОВЕТЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД притежава **363 000 /триста шестдесет и три хиляди/ броя** обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, представляващи 60.00% от капитала на „Алтерон” АДСИЦ.

Акциите дават право на глас в Общото събрание на акционерите на „Алтерон” АДСИЦ, право на дивидент, право на ликвидационен дял и право на сведения.

Акциите са **пряко притежание и са придобити чрез покупка извън регулиран пазар на 10.03.2015г., както следва:**

Начин на придобиване	Дата на трансфера	Брой придобити акции	Дял от капитала
Покупка на извънрегулиран пазар	10.03.2015г.	177 500	29,34%
Покупка на извънрегулиран пазар	10.03.2015г.	28 146	04,65%
Покупка на извънрегулиран пазар	10.03.2015г.	78 677	13,00%
Покупка на извънрегулиран пазар	10.03.2015г.	78 677	13,00%
Общо		363 000	60,00%

Членовете на Съвета на директорите на предложителя „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД не притежават акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ.

Търговият предложител не притежава акции с право на глас от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ чрез свързани лица и/или лица по чл.149, ал.2 от ЗППЦК.

**„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД не притежава и в изпълнение разпоредбите на чл.149, ал.6 от ЗППЦК е длъжен да поиска да придобие 242 000 /двеста четиридесет и две хиляди/ броя обикновени, поименни, безналични акции на “Алтерон” АДСИЦ, представляващи 40.00% /четиридесет на сто/ от капитала на дружеството.**

Всички акции на дружеството са от един клас, даващи правата, посочени по-горе. ISIN кода на емисията е BG1100111076.

## **V. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА ЗА ЕДНА АКЦИЯ. ОБОСНОВКА НА ЦЕНАТА**

**„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД предлага на останалите акционери цена от 0.50 лева /петдесет стотинки/ за всяка една от притежаваните от тях акции на “Алтерон” АДСИЦ, гр. Варна.**

Предлаганата цена, отговаря на изискванията на чл.150, ал.7 от ЗППЦК и чл.24, ал. 1, т.5 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции /Наредба № 13/ и не е по-ниска от най-високата стойност между:

1. справедливата цена на акциите, изчислена въз основа на общоприети оценъчни методи по чл.5 от Наредба № 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане / Наредба № 41 - 0.38 лв.

2. средната претеглена пазарна цена на акциите за последните три месеца преди регистрацията на търговото предложение в КФН (20.12.2014г. – 20.03.2015г.) - 0.50 лв.

3. най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител през последните шест месеца преди регистрацията на предложението - 0.059 лв.

Съгласно чл.3 от Наредба № 41 от 11.06.2008г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41), справедливата цена на акция на дружество е стойността, определена въз основа на цената на акциите от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции и/или на общоприети оценъчни методи.

Съгласно чл. 5, ал.1 от Наредба № 41 справедливата цена на акциите, търгувани активно, се определя като среднопретеглена стойност от цената на затваряне или друг аналогичен показател за последния ден, през който са сключени сделки през последните три месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за деня и стойността на акциите, получена по приложените оценъчни методи по ал.2.

Акциите на „Алтерон“ АДСИЦ се търгуват на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market или BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на “БФБ-София” АД. За периода 20.12.2014г. - 20.03.2015г. са изтъргувани 20 000

броя акции на дружеството. Среднодневният обем на търговия с акции за този период е 351 броя (изчислен на база 57 борсови сесии за периода). Капиталът на дружеството е в размер на 605 000 броя акции, а 0.01% от него се равнява на 61 броя акции. В тази връзка, със среднодневен обем на търговия от 351 броя, акциите на дружеството се определят като търгувани активно по смисъла на §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41, респ. Методът Цена на затваряне следва да бъде използван при определяне на справедливата цена на акциите.

Цената на затваряне за последния ден, през който са сключени сделки през последните три месеца, предхождащи датата на обосновката (17.03.2015г.) е 0.50 лв. от 15.01.2015 г.

По отношение на използваните оценъчни методи, доколкото „Алтерон“ АД СИЦ не осъществява дейност, няма приходи от продажби и реализира загуба през последните три финансови години, не са приложими метода на дисконтираните парични потоци и метода на пазарните множители на дружества-анализи. И двата метода не са заменени с друг, тъй като считаме, че не е налице друг общоприет метод, използването на който би дало достатъчно достоверна и обективна крайна оценка или чрез прилагането на който би се получила по-реалистична стойност на една обикновена акция на дружеството.

Справедлива цена на акциите на „Алтерон“ АД СИЦ, съгласно изискванията на чл.5 от Наредба № 41 е определена в размер на 0.38 лв.

По отношение на „Алтерон“ АД СИЦ са налице обстоятелства, посочени в чл. 6, ал. 3 от Наредба № 41, а именно:

- по т.1 - през всяка от последните три финансови години, предхождащи регистрацията на търговото предложение в КФН, дружеството е реализирало отрицателен финансов резултат.

- по т.6 - стойностите на акциите на дружеството, обект на оценка, получени съгласно методите по чл. 5, ал. 1 и 2, се различават една от друга повече от 1,5 пъти.

В тази връзка е изготвена оценка на акциите на дружеството по метода на ликвидационната стойност, която е определена в размер на 0.21 лева и тя не надвишава цената на акциите на дружеството, определена по чл.5 от Наредба № 41, поради което не се взема предвид при определянето на цената на Търговото предложение.

## 5.1. РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА

Таблица 1

<b>РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА</b>		<b>Стойност</b>
<b>1. Цена, предложена от търговия предложител</b>		<b>0.50 лв.</b>
<b>2. Справедлива цена на една акция по чл.5 от Наредба № 41</b>		<b>0.38 лв.</b>
	<i>Тегло</i>	
<i>Цена на затваряне към последния ден от периода (15.01.2015г.)</i>	<i>50%</i>	<i>0.25 лв.</i>
<i>Стойност на една акция по метода на нетната балансова стойност на активите</i>	<i>50%</i>	<i>0.13 лв.</i>
<b>3. Среднопетеглена пазарна цена на акциите за последните три месеца (20.12.2014г. – 20.03.2015г.)</b>		<b>0.50 лв.</b>
<b>4. Най-висока цена за 1 акция, заплатена от търговия предложител през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението</b>		<b>0.059 лв.</b>
<b>5. Ликвидационна стойност на една акция</b>		<b>0.21 лв.</b>

**Обосновката е изготвена към 17.03.2015г. и нейният срок на валидност е свързан със законоопределения срок на търговското предложение.**

Предложителят счита, че не съществува друга съществена информация за цените на Акции, освен съдържащата се в обосновката.

***Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни.***

## **5.2. РАЗЯСНЕНИЕ НА ИЗВЪРШЕНАТА ОЦЕНКА**

### **5.2.1. Характеристики на „Алтерон“ АДСИЦ**

„Алтерон“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски Окръжен съд с решение от 29.10.2007г. по ф.д. № 9409/2007г. и е пререгистрирано в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията на 25.04.2008г. с ЕИК 148146418. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр.Варна, ул. „Д-р Железкова“ №3.

На основание чл.11 и чл.13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, с Решение № 213-ДСИЦ от 25.02.2009г., Комисията за финансов надзор издаде лиценз и потвърди проспекта за първоначално увеличение на капитала на „Алтерон“ АДСИЦ чрез публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка. В резултат на първоначалното увеличение на капитала, Дружеството е вписано в регистъра, воден от КФН и в търговския регистър с капитал в размер на 605 000 лв., разпределен в 605 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинал 1 лев всяка. Всяка акция дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на един ликвидационен дял и правото на дивидент при разпределението на печалба.

Предметът на дейност на „Алтерон“ АДСИЦ съгласно неговия устав 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. Особеностите на дейността на „Алтерон“ АДСИЦ се обуславят от изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Основната инвестиционна цел 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. За изпълнение на тази стратегия, Дружеството следва да прилага модела за активно управление на портфейла от недвижими имоти, финансови активи и свободни средства, чиято структура, съгласно изискванията на ЗДСИЦ трябва да бъде съобразена със следните ограничения:

a/ Дружеството не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор;

б/ Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити;

в/ Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации;

г/ Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, като се изключи възможността да инвестира до 10 (десет) процента от капитала си в обслужващо дружество;

д/ Дружеството не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по букви б, в и г.

е/ Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката – депозитар, не могат да надхвърлят 20 (двайсет) на сто от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството

За периода 2011 - 31.12.2014 г. Дружеството не е извършвало дейност, от която да реализира приходи, в резултат на което отчетения финансов резултат е загуба, формирана от разходи, свързани с дейността на дружеството.

През 2009г. Дружеството е придобило три имота за секюритизация чрез закупуване на земеделски земи в землището на с.Боряна, община Дългопол, обл.Варна с площ 89717 кв.м. с цел построяване на оранжерийен комплекс. Към 31.12.2011г. е извършена последваща преценка на имотите от 2907 хил.лв. на 88 хил.лв., в резултат на което дружеството реализира разходи от преценка на инвестиционни имоти в размер на 2819 хил.лв.

През 2012г. имотите са продадени за сумата от 90 хил.лв., като след приспадане на тяхната балансова стойност, дружеството реализира нетни приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 1 хил.лв. От 2012г. активите на дружеството не включват недвижими имоти.

Като дълготрайни материални активи (ДМА) в процес на изграждане са отразени разходите, направени във връзка с изграждане на оранжерии – разходи по договор за изработване на инвестиционен проект за изграждане на оранжерии, консултантски услуги, платени такси във връзка с получаване на разрешение за строеж към МОСВ, ВиК, Е-он, РИОКОЗ и други инстанции.

Като дълготрайни нематериални активи са отразени разходите, направени по лицензирането на дружеството като АДСИЦ.

Към 31.12.2014г. дружеството не притежава никакви текущи активи.

#### SWOT анализ

Конкурентна позиция на „Алтерон“ АДСИЦ на пазара на дружества със специална инвестиционна цел.

СИЛНИ СТРАНИ	СЛАБИ СТРАНИ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дружеството е освободено от корпоративен данък;</li> <li>• Законово регулиран сегмент;</li> <li>• Липса на задлъжнялост;</li> <li>• Законово задължение за разпределяне на минимум 90 % от печалбата под формата на дивидент.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Липса на портфейл от имоти;</li> <li>• Липса на парични средства;</li> <li>• Акциите на дружеството не са достатъчно ликвидни;</li> <li>• Намален инвеститорски интерес, поради настъпилата глобална икономическа криза.</li> </ul>

ВЪЗМОЖНОСТИ	ЗАПЛАХИ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Потенциал за придобиване на атрактивни недвижими имоти, в т.ч. и такива, които са обект на публична продажба;</li> <li>• Популяризиране на АДСИЦ като алтернативна форма на спестяване;</li> <li>• Сnižаване на разходите.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Световна икономическа и финансова криза;</li> <li>• Ограничен ресурс на българския капиталов пазар;</li> <li>• Свиване на вътрешното търсене;</li> <li>• Повишена конкуренция;</li> <li>• ЕС регулации и интервенции.</li> </ul>

### Систематизирана финансова информация за „Алтерон“ АДСИЦ

В следващата таблица е представена систематизирана финансова информация на база последните три одитирани годишни финансови отчети за 2011г., 2012г. и 2013г. и последния публикуван междинен финансов отчет преди датата на регистриране на търговското предложение - към 31.12.2014 г. Дружеството не изготвя консолидирани отчети.

**Таблица 2**

	Показатели – в хил.лв.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	31.12. 2014г.
<b>I. Данни от отчета за всеобхватния доход</b>					
1	Нетни приходи от продажба на инв.имоти	0	1	0	0
2	Разходи по икономически елементи	73	62	58	36
3	Печалба/загуба от дейността	-73	-61	-58	-36
4	Финансови приходи	0	1	0	0
5	Финансови разходи	2 819	0	1	1
6	Печалба/загуба преди данъчно облагане	-2 892	-60	-59	-37
7	Разходи за данъци	0	0	0	0
8	Нетна печалба/загуба	-2 892	-60	-59	-37
9	Нетна печалба/загуба на акция	-4,78	-0,10	-0,10	-0,06
<b>II. Данни от отчета за финансовото състояние</b>					
10	Текущи активи, в т.ч.:	31	70	20	0
11	Материални запаси	0	0	0	0
12	Търговски и др.вземания	1	1	1	0
13	Парични средства и парични еквиваленти	30	69	19	0
14	Текущи пасиви	7	7	5	12
15	Нетен оборотен капитал	24	63	15	-12
16	Обща стойност на активите	323	263	202	172
17	Обща стойност на пасивите	7	7	5	12
18	Обща стойност на собствения капитал	316	256	197	160
19	Брой акции	605 000	605 000	605 000	605 000
20	Нетна балансова стойност на акция	0,52	0,42	0,33	0,26
<b>III. Финансови коефициенти</b>					
<b>Коефициенти на рентабилност</b>					
	Рентабилност на собствения капитал (ROE) (8/18)	-9.15	-0.23	-0.30	-0.23
	Рентабилност на активите (ROA) (8/16)	-8.95	-0.23	-0.29	-0.22



Рентабилност на пасивите (8/17)	-413.14	-8.57	-11.80	-3.08
Рентабилност на приходите от продажби (нетен маржин) (8/1)	-	-60.00	-	-
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>				
Обща ликвидност (10/14)	4.43	10.00	4.00	0.00
Бърза ликвидност (12+13)/14	4.43	10.00	4.00	0.00
Незабавна ликвидност (13/14)	4.29	9.86	3.80	0.00
Обръщаемост на активите (1/16)	-	0.00	-	-
Обръщаемост на оборотния капитал (1/15)	-	0.02	-	-
<b>Коефициенти за една акция</b>				
Собствен капитал на една акция (18/19)	0.52	0.42	0.33	0.26
Нетна печалба/загуба на акция (8/19)	-4.78	-0.10	-0.10	-0.06
Печалба преди данъци и лихви на акция (ЕБИТ) (3/19)	-0.12	-0.10	-0.10	-0.06
Продажби на акция (1/19)	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Коефициенти за дивидент</b>				
Изплащане на дивидент	0.00	0.00	0.00	0.00
Задържане на печалбата	0.00	0.00	0.00	0.00
Дивидент на една акция	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Коефициенти на развитие</b>				
Темп на активите	-0.90	-0.19	-0.23	-0.15
Темп на приходите от продажби	-	-	-	-
Темп на нетната печалба на една акция	-2.10	-0.98	-0.02	-0.37
<b>Коефициенти за ливъридж</b>				
Финансова автономност (18/17)	45.14	36.57	39.40	13.33
Задлъжнялост (17/18)	0.02	0.03	0.03	0.08
<b>ПАЗАРНИ КОЕФИЦИЕНТИ</b>				
	13.12.2011г.*	11.12.2012г.*	04.12.2013г.*	09.12.2014г.*
Пазарна цена	1.92	1.745	1.20	0.535
Пазарна цена/нетна печалба на акция (P/E)	-0.4	-17.60	-12.31	-8.75
Пазарна цена/Счетоводна стойност (P/B)	3.68	4.12	3.69	2.02
Пазарна цена/Продажби на акция (P/S)	-	1055.73	-	-
Пазарна цена/Печалба преди данъци и лихви (P/ЕБИТ)	-15.91	-17.31	-12.52	-8.92

\* Пазарната цена за периода 2011г. - 2014г. е среднопретеглената цена за последния ден на годината, в който е имало търговия с емисията.

Изчислените пазарни коефициенти не могат да бъдат използвани за адекватна оценка и анализ на „Алтерон“ АДСИЦ поради изключително ниската ликвидност и неактивна търговия с неговите акции, което изкривява постигнатите резултати и не представя обективно стойността на Дружеството.

Търговият предложител счита, че няма други данни от финансовите отчети или финансови съотношения, които да имат съществено значение, освен посочените в систематизираната финансова информация.

При извършване на изчисленията в настоящото търгово предложение избраният подход за закръгление на получените междинни и крайни стойности е до най-близкия втори знак след десетичната запетая.

**При оценката на търговото предложение с цел вземане на обосновано решение относно приемането му, акционерите трябва да имат предвид, че финансовите резултати на „Алтерон“ АДСИЦ през предходните години не са непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството, както и че резултатите за междинни периоди не са непременно показателни за годишните финансови резултати.**

### **5.2.2. Икономически тенденции и условия**

В началото на 2015 г. глобалната икономическа активност беше подкрепена от ниските цени на петрола, които в голяма степен са обусловени от по-голямо предлагане на стратегическия ресурс. Негативно влияние оказва ниската инвестиционна активност в редица развити и развиващи се страни, в отговор на понижените очаквания за средносрочен растеж на икономиката. През януари 2015 г. МВФ ревизира надолу прогнозата си за глобалния икономически растеж през 2015 и 2016 г. и очаква ръстът да бъде съответно 3,5% и 3,7%. Ревизията надолу е в резултат на по-ниския от очакваното икономически растеж на Китай, Русия и някои от основните износители на петрол. Стагнацията и ниската инфлация са основния повод за притеснение пред Еврзоната и Япония. САЩ остават единствената от големите икономики, където перспективите за растеж се повишават.

С оглед на разнопосочните перспективи за растеж, щатският долар продължи да поскъпва спрямо основните валути, докато еврото и британският паунд отстъпват.

В много от развиващите се пазари, и по-специално в износителите на енергийни ресурси лихвените нива се покачват, а спредове по високорисковите облигации се разширяват. От друга страна доходността на дългосрочните ДЦК на развитите страни спада в резултат на статута им на убежище при криза.

Националната статистика изненада с по-добри от очакваните данни за икономическия растеж през 2014 г. През изминалата година българската икономика е постигнала реален растеж от 1.7% на фона на очаквания за растеж в интервала между 1.2% (ЕК) и 1.5% (Министерство на финансите). Прогнозите на Министерство на финансите са за реален ръст на БВП от 0.8% за 2015 г, който се ускорява до 1.5% и 2.3% съответно през 2016 и 2017 г.

Двигатели на растежа през миналата година са били индустрията и селското стопанство, докато повечето отрасли на услугите, включително финансовите услуги и недвижимите имоти, бележат по-нисък от средния растеж.

Данните за икономиката през 2014 г. са сравнително позитивни, като индивидуалното потребление на домакинствата и инвестициите успяват да компенсират по-слабото представяне на износа. Потреблението на домакинствата през 2014 г. беше подкрепено от първия по-сериозен ръст на заетостта след кризата, както и от устойчивия спад на цените през годината. От друга страна предстоящата бюджетна консолидация, която започва от 2015 г., може да се очаква да се отрази отрицателно. Ако се запази относителна политическа стабилност през 2015 г., има голяма вероятност отложени през 2013-2014 г. частни инвестиционни проекти да стартират, а крайното потребление да продължи да нараства, предвид продължаващото подобрене на пазара на труда и устойчивата дефлация.

От страна на производството положителна новина идва и от строителството, което за първи път от началото на кризата бележи ръст от 1.8% на годишна база. От месечните данни за строителната продукция е видно, че възстановяването се дължи изцяло на гражданското/инженерното строителство, докато сградното строителство продължава низходящата си корекция. Гражданското/инженерното строителство, от

своя страна, расте благодарение най-вече на публичните капиталови проекти, финансирани в основната си част от европейски средства.

Бавното възстановяване на икономиката на основните ни търговски партньори се очаква да продължи и да доведе до умерени темпове на реален растеж на износа на стоки и услуги. В комбинация със забавяне на вътрешното търсене положителният принос на нетния износ за растежа на БВП вероятно ще остане слаб през следващите няколко тримесечия.

Очакванията за инфлацията в началото на 2015 година са тя да остане отрицателна, но с тенденция към забавяне в темпа на спад на цените. Това ще се определя главно от увеличението на регулираната цена на електроенергията за бита от октомври и в по-малка степен от ограничаване на дефлацията при енергийните продукти и базисната инфлация.

Предприетото от ЕЦБ понижение на лихвите при основните операции по рефинансиране, по кредитното и депозитното улеснение доведе до значителен спад на лихвените проценти на междубанковия пазар в еврозоната. Изплащането от началото на декември 2014 г. на гарантираните депозити на вложителите в Корпоративна търговска банка повиши ликвидността в икономиката и допринесе за понижаване на лихвените проценти по депозитите в банковата система. Лихвените проценти по кредитите също слабо се понижават в резултат от намаляващата цена на привлечения от банките ресурс. През първото тримесечие на 2015 г. БНБ очаква лихвените проценти по срочни депозити да продължат тенденцията си плавно да спадат вследствие запазващата се висока ликвидност на банковата система, високата норма на спестяване на домакинствата, сравнително слабото търсене на кредитен ресурс, както и поради косвеното влияние на политиката на ЕЦБ по предоставяне на ликвидност чрез нестандартни мерки.

Съществено влияние върху динамиката на паричните агрегати в края на юни 2014 г. оказва ликвидният натиск, на който банковата система бе подложена, когато Корпоративна търговска банка (КТБ) и ТБ „Виктория“ ЕАД бяха поставени под специален надзор. Част от срочните депозити беше изтеглена от банковата система, което увеличи парите в обращение, а друга част бе трансформирана в овърнайт депозити. Изградените в банките и целенасочено изисквани от БНБ ликвидни буфери, както и предприетите мерки за съхраняване на стабилността на банковата и финансовата система допринесоха за възстановяване на доверието и през следващите месеци се наблюдаваше нарастване на депозитите и забавяне растежа на парите в обращение. През първото тримесечие на 2015 г. се очаква постепенно забавяне в темповете на растеж на парите в обращение и на широките пари.

През 2014 г. активността на имотния пазар расте, а цените се оттласкват от дъното. Факторите за ръст на сделките са усещането за несигурност в банковата система, както и улесненото кредитиране. Отрицателно влияние върху пазара оказва слабият ръст на икономиката и доходите.

Според данни на НСИ през четвъртото тримесечие на 2014 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 070 жилищни сгради с 5 554 жилища в тях и с 678 603 кв. м разгънатата застроена площ (РЗП), на 44 административни сгради/офиси с 57 120 кв. м РЗП и на 1 142 други сгради с 572 995 кв. м РЗП. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2013 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради се увеличават с 3.7%, жилищата в тях - с 51.9%, а разгънатата им застроена площ е повече с 52.6%. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, нараства с 22.2%, а тяхната РЗП - с 38.9%.

Данни на НСИ показват, че средногодишният индекс на пазарни цени на жилища в областните градове е нараснал с 0.5% през 2014 г. Най-голямо е

увеличението в София-град, Шумен, Пловдив и Стара Загора. По предварителни данни на Националния статистически институт броят на въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради през четвъртото тримесечие на 2014 г. е 698. Спрямо четвъртото тримесечие на 2013 г. сградите са със 116 повече, или ръст с 19.9%.

В годишния доклад на Адрес Недвижими имоти се посочва, че пазарът на жилищни имоти през изминалата 2014 година е преминал през етап на възстановяване в първата половина на периода, а второто шестмесечие е донесло скок в активността, като ръстът в броя сделки на годишна база в трето и четвърто тримесечие е около 20%. Като основни фактори за развитието на пазара на жилищни имоти през 2014 година могат да се отчетат нарастващата решителност на купувачите, за която се съди по увеличения дял на двойните сделки и покупките на тристайни жилища. Усещането за недостатъчна сигурност и възвръщаемост на вложенията от страна на банките, направиха жилищния имот предпочитана инвестиция. Наблюдава се сериозен ръст на закупуването на имоти като инвестиция – това са 18 % от сделките при 9% през предходната 2013 година. Дефицитът на предлагане на качествени имоти води до намаляване на отстъпките, които продавачите са склонни да приемат.

На годишна база се наблюдава ръст в броя на сделките с жилищни имоти в големите градове и задържане на активността в по-малките населени места. Вторичният пазар на жилищни имоти се очаква да остане водещ и през следващите месеци, и ще продължи тенденцията за разминаване в очакванията между търсене и предлагане на качествени жилища за продажба. По отношение на пазара в София завършването на новите линии на софийското метро ще доведе до повишаване на стойността на жилищните имоти в близост до тях.

Началото на 2015 г. също е оптимистично, като са регистрирани 32% повече нови купувачи. Реализиран е и 25% ръст на сделките през януари спрямо юли 2014 г., който е бил най-силният месец за пазара през миналата година. Отчита се и 20% увеличение на оборотите.

Цените на жилищата, според агенцията, ще продължат с плавните темпове на нарастване, каквито се наблюдават и през миналата година, но драматични изменения не се очакват. Повишенията в големите градове ще останат до 5%, в зависимост от качеството и местоположението на имотите.

През последните няколко години пазарът на земеделска земя в България се характеризира с динамично развитие и увеличаваща се ликвидност. Причините за това са свързани с прилагането на Общата селскостопанска политика на ЕС и непрекъснато увеличаващият се размер на субсидиите в отрасъла. По данни на САПИ за периода 2011-2013 г. са сключени над 397 хиляди сделки, като са изтъргувани над 4 млн. декара земеделска земя. Поскъпването на земеделската земя за периода е от 370 лв. до 429 лв. за декар, или около 16%. Очакванията за следващите няколко години са пазарът да остане стабилен като обем (над 1 000 000 дка годишно), след което да започне поетапно да се свива, доколкото в резултат на активните покупки ще намалее и обема на предлаганата земя. Възможно е охлаждане на пазара на земя, тъй като голяма част от фермерите смятат да задържат рентите на нивата от миналата година.

### **5.2.3. Избор на оценъчни методи за определяне справедливата цена на акциите**

Съгласно Наредба № 41, справедливата цена на акция на дружество е стойността, определена въз основа на цената на акциите от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции и/или на общоприети оценъчни методи.

Справедливата цена на акциите, търгувани активно, се определя като среднопретеглена стойност от цената на затваряне или друг аналогичен показател за последния ден, през който са сключени сделки през последните три месеца,

предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за деня и стойността на акциите, получена по приложените общопризнати оценъчни методи.

В следващата таблица е представена информация с данни за търговията на акциите на „Алтерон“ АД СИЦ на „БФБ-София“ АД за последните три месеца или за периода 20.12.2014г.-20.03.2015г.

**Таблица 3**

Брой изтъргувани акции	Брой търговски сесии	Общо емитирани акции	Общо изтъргувани акции (%)	Среднодневен обем на търговия за периода
20 000 бр.	57 бр.	605 000 бр.	3,306 %	<b>0,058 %</b>

Видно от горната таблица, на регулиран пазар през последните три месеца, предхождащи датата на обосновката среднодневната търговия с акциите на „Алтерон“ АД СИЦ представлява 0,058% от общия брой емитирани акции на дружеството. От това, по смисъла на §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41 следва, че акциите на дружеството могат да бъдат определени като търгувани активно и при определянето на справедливата цена на акциите се приема хипотезата на чл.5, ал.1 от същата наредба.

Изборът на общоприети оценъчни методи е направен въз основа на:

- анализ на дейността на дружеството;
- анализ на приходите, разходите, активите, пасивите, както и на показателите за финансовото състояние на дружеството през периода 2011-31.12.2014 г.;
- Наредба 41 на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредбата).

Съгласно Наредбата, справедливата цена на акция на действащо дружество е пропорционална част от стойността на дружеството, определена въз основа на общоприети оценъчни методи.

При определяне на оценъчните методи на Дружеството бяха приложени следните критерии:

- методите да дават достоверна представа за Дружеството като цяло и възможностите му да генерира приходи и печалба;
- методите да отразяват съпоставимата оценка, която капиталовият пазар дава на акциите на Дружеството;
- методите да отчитат потенциалните бъдещи доходи на акционерите.

В съответствие с тези критерии са **използвани** следните оценъчни методи:

#### **Цена на затваряне**

Цената на затваряне на акциите на Дружеството за последния ден /15.01.2015 г./, в който са сключени сделки на “Българска фондова борса – София” АД през последните три месеца, предхождащи датата на обосновката /17.03.2015 г./ е **0,50 лв.**

**Нетна стойност на активите** - методът е приложен чрез модела "Нетна балансова стойност на активите" по данни от междинния финансов отчет на „Алтерон“ АД СИЦ към 31.12.2014 г.

Методът на нетната балансова стойност на активите се включва в групата методи за прилагане на оценъчен подход на базата на нетната стойност на активите. Подходът на базата на нетната стойност на активите е принципен начин за определяне стойността на едно предприятие и/или на дялово участие в него с използване на един или повече методи, основаващи се на стойността на активите на предприятието без задълженията му.

Стойността на акцията по метода на нетната балансова стойност на активите се определя като стойността на активите по баланса на дружеството, намалена със стойността на краткосрочните и дългосрочните задължения по баланса и всички законни вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред притежателите на обикновени акции, се раздели на броя на обикновените акции в обращение. По отношение на „Алтерон” АД СИЦ не съществуват инвеститори с приоритет пред притежателите на обикновени акции.

Стойността на активите и задълженията на „Алтерон” АД СИЦ е определена на базата на информацията от последния публикуван междинен счетоводен баланс на дружеството към 31.12.2014 г. При прилагането на метода не са правени корекции на балансовата стойност на активите и пасивите.

**Таблица 4**

Показатели	31.12.2014 г.
Сума на активите	172 х.лв.
Сума на пасивите	12 х.лв.
Нетна балансова стойност на активите	160 х.лв.
Брой акции в обращение	605 000 бр.
<b>Нетна балансова стойност на акция</b>	<b>0.26 лв.</b>

**Стойността на една акция на „Алтерон” АД СИЦ по метода „Нетна балансова стойност на активите” е 0.26 лв.**

#### **Неизползвани методи**

Фактът, че оценяваното дружество не осъществява дейност, няма приходи от продажби, реализира загуба през последните три финансови години, прави неоснователно използването на Метода на дисконтираните нетни парични потоци и Метода на пазарните множители на дружества аналози.

**Методът на дисконтираните парични потоци** (Discounted cash flows, DCF) е водещ в световната практика на оценяване, тъй като отразява най-обстойно многообразието от фактори, влияещи върху оперативната дейност на дадена компания. В този смисъл, DCF предоставя сравнително широк поглед върху бъдещото представяне на дружеството и по-конкретно върху паричните потоци, които то би генерирало. При прогнозирането на паричните потоци се вземат предвид оперативната среда на дружеството (сектор, пазари, вид на предлаганите продукти, конкурентноспособност), текущото му финансово състояние, неговите инвестиционни намерения, макроикономическа рамка на държавата, в която оперира дружеството (България, в случая), както и общата ситуация на международните финансови пазари (посредством рискови премии и безрисковия лихвен процент).

Методът на дисконтираните парични потоци включва в себе си три под-метода: Модел на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE), Модел на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF) и Модел на дисконтираните дивиденди (DDM).

Методът се основава на концепцията за привеждане към настоящия момент на бъдещите нетни парични потоци, които може да генерира дружеството. Успешната и прецизна оценка по този метод изисква идентифицирането на най-подходящия модел на приложение на метода, както и подходящ избор на входящи параметри заедно с тяхната обосновка. Всеки от моделите изисква определяне на бъдещи парични потоци на база ретроспективни финансови данни и представяне на дружеството в предходните финансови периоди.

Във връзка горното считаме, че по отношение на оценяваното дружество методът на дисконтираните нетни парични потоци е неприложим поради следните причини:

- „Алтерон“ АДСИЦ не е осъществявало дейност от учредяването си и не е генерирало приходи;
- липсва ретроспективна финансова информация на базата, на която да бъдат определени бъдещите парични потоци на дружеството;
- основният недостатък на метода на дисконтираните парични потоци е по отношение на субективизма при предвиждане на бъдещите парични потоци, тъй като самото предвиждане допуска много условности, които могат да не се сбъднат в бъдеще. Липсата на достатъчно ретроспективна финансова информация повишава риска от субективни допускания и свързаните с тях възможни значителни отклонения, което от своя страна да направи получената крайна цена по метода недействителна.

#### **Метод на пазарните множители на дружества-аналози**

При оценката на акции чрез използването на метода на дисконтирани чисти парични потоци, целта е да се определи стойността на акциите при определени парични потоци, определен растеж и рискови характеристики. При метода на сравнителната оценка на база пазарни съотношения на дружества аналози, целта е да се определи стойността на акциите въз основа на оценката, която вече е дадена от пазарните участници на подобни активи.

Подходът на базата на пазарните цени на дружества аналози, е принципен начин за определяне стойността на едно предприятие и/или на неговите акции с използване на един или повече методи, които сравняват дружеството, предмет на оценката, с аналогично дружество с пазарна цена или общоприет еталон. При метода се сравняват рисковия профил и потенциала за растеж на оценяваната компания с тези на избрани сравними публични дружества. Пазарните множители за аналогични предприятия дават индикация за това, колко би платил за компанията един информиран инвеститор на ефективен пазар. Тези множители впоследствие се прилагат към оперативните характеристики на оценяваното дружество, за да се достигне до заключение за неговата стойност.

Едни от най-широко прилаганите модели на пазарните множители представляват съотношението между пазарната цена на акция и нетната печалба на акция на дружества аналози (P/E), съотношението между пазарната цена на акция и приходите от продажби на акция на дружествата аналози (P/S), съотношението между пазарната цена на акция и счетоводната стойност на акция на дружества аналози (P/B) и съотношението между пазарна цена на акция и печалбата преди лихви и данъци на дружества аналози (ЕВІТ).

За да бъде получената крайна оценка обективна на оценяваното дружество при прилагането на този по метод е необходимо да бъдат спазени едновременно следните условия:

- дружествата аналози и оценяваното дружество трябва да имат сходни инвестиционни характеристики и източници на приходи;
- достатъчна ликвидност на акциите на дружествата аналози, т.е. трябва да е имало търговия с тях на регулиран пазар. Също така цената на акция постигната на регулиран пазар трябва да е била в предходните 3 месеца;
- както оценяваното, така и дружествата аналози трябва да са осъществявали дейност и да имат положителен финансов резултат в разглеждания период.

Във връзка горното условие считаме, че методът на пазарните множители на дружества аналози е неприложим по отношение на „Алтерон“ АДСИЦ, тъй като:

- дружеството не е осъществявало дейност и е реализирало загуба в последните години;
- при използването на метода, получените стойности при прилагането на съотношенията P/E, P/S и P/EВIT ще бъдат отрицателни;
- използването само на съотношението P/B не би дало достатъчно достоверна и обективна крайна оценка.

### 5.3. КРАЙНА ОЦЕНКА НА АКЦИИТЕ НА „АЛТЕРОН“ АДСИЦ

Съгласно чл.3 от Наредба № 41 от 11.06.2008г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41), справедливата цена на акция на дружество е стойността, определена въз основа на цената на акциите от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции и/или на общоприети оценъчни методи.

Съгласно чл. 5, ал.1 от Наредба № 41 справедливата цена на акциите, търгувани активно, се определя като среднопретеглена стойност от цената на затваряне или друг аналогичен показател за последния ден, през който са сключени сделки през последните три месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за деня и стойността на акциите, получена по приложените оценъчни методи по ал.2.

Акциите на „Алтерон“ АДСИЦ се търгуват на Алтернативен пазар (Bulgarian Alternative Stock Market или BaSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на “БФБ-София” АД. За периода 20.12.2014г. - 20.03.2015г. са изтъргувани 20 000 броя акции на дружеството. Среднодневният обем на търговия с акции за този период е 351 броя (изчислен на база 57 борсови сесии за периода). Капиталът на дружеството е в размер на 605 000 броя акции, а 0.01% от него се равнява на 61 броя акции. В тази връзка, със среднодневен обем на търговия от 351 броя, акциите на дружеството се определят като търгувани активно по смисъла на §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 41, респ. Методът Цена на затваряне следва да бъде използван при определяне на справедливата цена на акциите.

Цената на затваряне за последния ден, през който са сключени сделки през последните три месеца, предхождащи датата на обосновката (17.03.2015г.) е 0.50 лева от 15.01.2015 г.

Справедлива цена на акциите на „Алтерон“ АДСИЦ, съгласно изискванията на чл.5 от Наредба № 41 се определя както следва:



<i>Метод</i>	<i>Стойност на 1 акция</i>	<i>Тегло на метода</i>	<i>Претеглена цена на 1 акция</i>
<i>Цена на затваряне за последния ден от периода – 15.01.2015г.</i>	0.50 лв.	50%	0.25 лв.
<i>Метод на нетната балансова стойност на активите</i>	0.26 лв.	50%	0.13 лв.
<b>Справедлива цена на акция съгласно чл.5 на Наредба 41:</b>			<b>0.38 лв.</b>

При определяне на справедливата цена за акция на „Алтерон“ АД СИЦ, съгласно чл. 5, ал. 1 от Наредба 41 са дадени еднакви тежести в размер на 50% на Цената затваря за последния ден, на който са сключени сделки през последните три месеца, предхождащи датата на обосновка и на Метода нетна балансова стойност.

Пазарната цена най-точно отразява очакванията на инвеститорите за бъдещото развитие на компанията. Теоретично, пазарната цена е освободена от субективизъм и е реалната стойност на която всеки един инвеститор може да изпълни информирана сделка.

Считаме, че счетоводната стойност на акция при дружества със специална инвестиционна цел е също достатъчно обективна, поради задължението на тези дружества по чл.20 от Закона за ДСИЦ да оценяват активите си в края на всяка финансова година. Тъй като „Алтерон“ АД СИЦ не извършва активно дейност, справедливата цена на акция би била близка до нейната счетоводна стойност.

## ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ

Съгласно разпоредбите на чл. 6, ал. 2 от Наредба № 41 ликвидационната стойност на акциите се изчислява, когато основателно може да се допусне, че тя надвишава справедливата цена на акциите, като в такъв случай справедливата цена на акциите е тяхната ликвидационна стойност.

По отношение на „Алтерон“ АД СИЦ са налице обстоятелства по чл. 6, ал. 3 от Наредба № 41, както следва:

т.1. - през всяка от последните три финансови години, предхождащи регистрацията на търговото предложение, дружеството е реализирало отрицателен финансов резултат;

т.6. - стойностите на акциите на дружеството, обект на оценка, получени съгласно методите по чл. 5, ал. 1 и 2, се различават една от друга повече от 1,5 пъти.

В тази връзка е изготвена оценка на акциите на дружеството по метода на ликвидационната стойност от независим експерт оценител, съгласно чл. 18, ал. 3 от Наредба № 41, приложена към Търговото предложение, заедно със заверени копия на сертификата за правоспособност на независимия оценител по Закона за независимите оценители (в сила от 15.12.2008 г.).

Ликвидационната стойност на Дружеството представлява сумата от ликвидационните стойности на неговите активи, намалена с неговите текущи и нетекущи пасиви, разходите за ликвидация и всички законови вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред притежателите на обикновени акции.

Ликвидационната стойност на една акция се изчислява, като ликвидационната стойност на дружеството се раздели на броя акции в обръщение.

Ликвидационната оценка на „Алтерон“ АД СИЦ се основава на следните предположения:

- Дружеството се оценява като предприятие, което прекратява дейността си и се пристъпва към ускорена разпродажба на активите му;
- при оценката на неговите активи се търси онази стойност, която би се постигнала за възможно най-кратък период от време;
- от получените средства се погасяват всички приоритетни задължения на Дружеството, вкл. разходите по самата ликвидация (заплати за ликвидатор, обяви, провеждане на търгове и др.).

Оценката по този метод е направена на основата на балансовата стойност на отделните групи активи и пасиви според последния публикуван финансов отчет на Дружеството към 31.12.2014 г.

Ликвидационната стойност на една акция на „Алтерон” АДСИЦ, изчислена от независимия експерт е в размер на 0.21 лева и тя не надвишава цената на акциите на дружеството, определена по чл.5 от Наредба № 41, поради което не се взема предвид при определянето на цената на Търговото предложение.

Съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК цената, съответно разменната стойност на търговото предложение не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

1. справедливата цена на акция – 0.38 лева;
2. средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 3 месеца (20.12.2014г. – 20.03.2015 г.) – 0.50 лева;
3. най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението – 0.059 лв.

**Съобразявайки се със закононото изискване, Търговият предложител “ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД предлага на останалите акционери за закупуване на притежаваните от тях акции цена в размер на 0.50 лева за една акция.**

## **VI. ОБЕЗЩЕТЕНИЕ ЗА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ.151А, АЛ.4 ЗППЦК**

В Устава на „Алтерон” АДСИЦ не съществуват разпоредби, касаещи ограничения върху правото на глас и прехвърлянето на акциите с право на глас. На търговия предложител не е известно наличието на споразумения между дружеството - обект на търгово предложение и акционерите или между самите акционери относно подобни ограничения.

В тази връзка ТЪРГОВИЯТ ПРЕДЛОЖИТЕЛ не дължи изплащане на обезщетение на акционери, както и определяне на условията и реда за това, съгласно разпоредбите на чл. 151а, ал. 1, 2 и 4 от ЗППЦК, във връзка с чл. 150, ал. 2, т. 5 от ЗППЦК.

## **VII. СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО**

Търговото предложение може да бъде прието в срок от **28 /двадесет и осем/ дни**, считано от деня на публикуване на предложението в два централни ежедневника.

ТЪРГОВИЯТ ПРЕДЛОЖИТЕЛ може да удължи срока за приемане на търговото предложение по реда на чл.155, ал.4 и ал.5 от ЗППЦК в рамките на максимално допустимия от закона срок от 70 (седемдесет) дни от деня на публикуване на търговото предложение. Промяната се регистрира в КФН и се представя на управителния орган на публичното дружество – обект на търговото предложение, на представителите на

служителите на предложителя или на служителите, когато няма такива представители, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на дружеството. Промяната се публикува незабавно в двата централни ежедневника. Срокът на търговото предложение се удължава при настъпване на съответните обстоятелства по чл.21, ал.2 и ал.3 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

Промени в търговото предложение не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 /десет/ дни преди изтичане на срока за приемането му.

При конкурентно търгово предлагане, ако такова бъде извършено по реда и условията на чл. 20-23 от Наредба №13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, срокът по настоящото Търгово предложение се счита за удължен до изтичането на срока за приемане на конкурентното предложение, съгласно чл. 21, ал. 2 и 3 от същата наредба.

### **VIII. УСЛОВИЯ ЗА ФИНАНСИРАНЕ ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИ**

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД ще финансира придобиването на акциите в резултат на приемане на настоящето търгово предложение със собствени средства. Наличието на необходимите средства за финансиране на сделките по търговото предложение се удостоверява от Търговия предложител с представен документ от „Уникредит Булбанк” АД (извлечение по разплащателна сметка).

### **IX. НАМЕРЕНИЯ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ОТНОСНО БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

#### **9.1. За преобразуване или прекратяване на дружеството**

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД не предвижда преобразуване или прекратяване на „Алтерон” АДСИЦ.

#### **9.2. За промени в размера на капитала на дружеството**

Имайки предвид, че „Алтерон” АДСИЦ не разполага с парични средства и не притежава инвестиционни имоти, търговият предложител възнамерява да предприеме всички необходими и законово регламентирани действия относно увеличаване на капитала на дружеството в срок до една година от сключването на сделката.

#### **9.3. За основната дейност и финансовата стратегия на дружеството за текущата и следваща финансова година**

„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД в качеството си на акционер, упражняващ контрол върху дейността на „Алтерон” АДСИЦ има дългосрочни планове за развитие на компанията. Намеренията са бъдещата дейност на дружеството да бъде ориентирана към постигане на оптимални резултати и доход за акционерите. Финансовата стратегия през текущата и следващата финансова година е свързана с предвиждано увеличение на капитала с цел осигуряване на средства за инвестиции и оптимизиране на капиталовата структура. Това от своя страна ще създаде възможности за формиране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти, вкл. земеделски земи, търговски и офис площи, с цел реализиране на приходи както от наем, така и от

следваща препродажба на по-високи цени Дружеството ще извършва внимателен подбор на контрагентите с цел минимизиране на риска от неплащане. Финансирането на дейността ще се осъществява от реализираните резултати от дейността и при необходимост от заемни средства.

#### **9.4. За промени в управителните органи, служителите и условията по трудовите договори**

Търговият предложител възнамерява да извърши промени в състава на управителния орган на „Алтерон“ АДСИЦ с цел повишаване качеството на мениджърския състав и подобряване на оперативната дейност на Дружеството. Не се планират промени в условията по трудовите договори. Като дружество със специална инвестиционна цел, чиято дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) се обслужва от външно обслужващо дружество, „Алтерон“ АДСИЦ няма други служители, освен директора за връзки с инвеститорите. В този смисъл не се очаква Търговията предложител да окаже въздействие върху служителите на Дружеството.

#### **9.5. За политиката при разпределение на дивиденди**

По силата на ЗДСИЦ, Акционерните дружества със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят 90 % от печалбата си като дивидент. „Алтерон“ АДСИЦ досега не е разпределяло дивиденди, тъй като е реализирало отрицателен финансов резултат. Плановите на Търговията предложител са дружеството да разпределя дивиденди съгласно изискването на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като чл. 246, ал. 2, т.1 от ТЗ не се прилага съответно.

#### **9.6. За въздействието, което предложението може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружеството**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на „Алтерон“ АДСИЦ се осъществява не от собствен персонал, а съгласно договори с външни лица - обслужващо дружество, банка-депозитар, оценител на недвижими имоти. Дружеството има назначен един служител на трудов договор – директора за връзки с инвеститорите. Не се предвижда назначаване на други служители. Не се очаква търговията предложител да окаже въздействие върху служителя и мястото на дейност на дружеството, както и върху обслужващото дружество, банката-депозитар, оценителя на недвижими имоти и договорите с тях.

Намеренията на ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ относно собствената му бъдеща дейност не предвиждат преобразуване или прекратяване на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД; не предвиждат промени в размера на капитала в срок до една година от сключването на сделката; не предвиждат промени на регистрирания в търговския регистър предмет на дейност, нито в основната дейност и финансовата стратегия на дружеството за текущата и следващата финансова година; не предвиждат промени в състава на управителните органи, персонала и условията по действащите трудови договори; не предвиждат политика по разпределяне на дивиденди. Отправянето и приемането на търговията предложител от останалите акционери на „Алтерон“ АДСИЦ няма да окаже въздействие върху служителите и мястото на дейност на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД.

## **9.7. Стратегическите планове на предложителя за двете дружества**

### **9.7.1. Резюме**

Една от основните дейности на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

Търговото предложение за закупуване на акции от капитала на „Алтерон“ АДСИЦ е част от стратегията да се формира диверсифициран портфейл от дъщерни на холдинга дружества и впоследствие увеличаване дяловото му участие в тях. Това ще доведе до оптимизиране на паричните потоци и ще засили контрола върху дейността.

В условията на финансова криза, ръководството на холдинга счита, че основните направления в дейността му през настоящата и следващата години са:

- увеличаване активите на групата;
- реструктуриране на паричните потоци;
- активизиране на високодоходни дейности.

Всички действия на компанията са и ще бъдат в изпълнение на целите и задачите, залегнали в устава, в защита интересите на акционерите.

Търговият предложител планира да развива дейността на „Алтерон“ АДСИЦ чрез диверсификация на портфейл от недвижими имоти при пазарно ориентирани цени. Основната цел на Предложителя е да запази дейността на Дружеството чрез осигуряване на инвестиционен ресурс за придобивания на подценени имоти под формата на увеличение на капитала или чрез заема ресурс, а впоследствие и ефективно управление на придобитите недвижими имоти. Чрез осигуряване на ликвидност на Дружеството ще се минимизират негативните ефекти, предизвикани от финансовата криза и постепенно ще се разширява пазарното присъствие на Дружеството.

### **9.7.2. Описание на ключовите моменти на стратегическия план**

Относно „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД ключовите моменти на стратегическия план на Търговия предложител включват следните конкретни действия:

- придобиване на участия в дружества с високотехнологични и доходноосни бизнеси, както и в инфраструктурни проекти;
- развитие на проекти, свързани с инвестиции в недвижими имоти във връзка с наблюдаващото се реално оживление в този сектор;
- увеличаване на кредитната активност и реструктуриране на паричните потоци.

Стратегическият план на Търговия предложител относно „Алтерон“ АДСИЦ включва следните ключови моменти:

- увеличаване капитала на дружеството с цел осигуряване на свеж финансов ресурс;
- придобиване на миксиран портфейл от имоти, които да бъдат отдавани под наем и/или продавани в зависимост от пазарните условия.

### **9.7.3. Необходими ресурси за реализация**

При реализация на плановете си относно „Алтерон“ АДСИЦ, Търговият предложител ще използва наличните ресурси на дружеството от гледна точка на персонал и технология. Финансирането ще се осъществява чрез собствени средства в резултат на увеличение на капитала и на реализирани приходи или чрез привличане на

заеман капитал. Осигуряването на финансирането на дружеството в бъдеще ще зависи от размера на собствените парични средства и адаптивното реагиране на търсенето в сектора на недвижимите имоти. Размерът, срокът и валутата на заемните средства ще зависи от параметрите на всеки отделен инвестиционен проект.

#### **9.7.4. Описание на дейността на дружеството за текущата и следващите години.**

Относно „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД, както през настоящата така и през следващите години, дружеството ще продължи да осъществява начертаната си политика, а именно придобиване на мажоритарни пакети от акции и дялове, засилване контрола в дъщерните дружества, както и подпомагане дейността на дружествата чрез оказване на финансова и техническа помощ.

Ръководството на холдинга не може да прецени напълно влиянието на глобалната криза върху резултата за тази и следващите години. Основните усилия са насочени към увеличаване на активите и активизиране на инвестициите във високодоходни дейности.

Плановете на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД като основен акционер в „Алтерон” АД СИЦ, предвиждат през следващите 5 - 8 години Дружеството да развива основния си предмет на дейност – секюритизация на недвижими имоти. За разглеждания период се очаква „Алтерон” АД СИЦ да изпълнява инвестиционен план, при който да придобие имоти и да реализира приходи от тяхното управление. Със съдействието на Търговия предводител ще се реализира по-ефективно управление на паричните потоци на Дружеството и максимизиране на дохода от дейността. Основна съставна част от плановете на Дружеството в началото на разглеждания период е свързана с осигуряване на необходимата ликвидност и устойчивост на паричния поток. Чрез планирано увеличение на капитала и в случай на необходимост осигуряване на външно финансиране ще се създадат възможности за нови атрактивни инвестиции и изгодни сделки. Целта е формиране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти, вкл. земеделски земи, търговски и офис площи и реализиране на приходи както от наем, така и от последваща продажба на по-високи цени.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността се предвижда допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране, като точният избор ще зависи както от конюктурата на капиталовия пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

Придобиването и продажбата на имоти, управлението на процесите по строителство и модернизация, воденето и съхраняването на информация, както и извършването на други необходими дейности, свързани с предмета на дейност на Дружеството се извършват от обслужващите дружества „Алма Гриинхаусес” ООД-гр.Дългопол и „Асет“ ЕООД-гр.Варна.

#### **9.7.5. Анализ на средата**

Развитието на „Алтерон” АД СИЦ се осъществява в силно конкурентна среда и много ще зависи от поведението на конкурентите.

Съпоставими като бизнес-структура и преки конкуренти са всички дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, които са общо 62, като от тях 8 са инвестиращи само в земеделски земи.

Може да се приеме, че всички предприемачи и инвеститори в недвижими имоти също са конкуренти на Дружеството, доколкото се стремят към реализация на успешни проекти и максимизиране на печалбата от тях.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им, респ. на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно.

Предвид големият брой компании, опериращи в отрасъла и малкият пазарен дял на конкурентните дружества, можем да заключим, че е налице слаба концентрация и условия на силна конкуренция. Стагнацията в областта на бизнеса с недвижими имоти направи средата силно конкурентна и увеличи изискванията към дружествата по отношение на техните способности за успешно управление и развитие на дейността им. Допълнително предизвикателство в настоящия момент е финансовата и икономическа криза, която доведе до спад в търсенето и цените на имотите.

Очаква се промените в европейското законодателство, свързани с директните плащания за фермерите през следващия програмен период от 2014 до 2020 г. да доведат до повишаване на цената на земеделската земя, тъй като стопаните ще имат стимул да я обработват и няма да се стигне до нарастване на пустеещите терени. За първи път от 2014 година нататък земеделските производители ще получават права на плащанията, които ще са своеобразни ценни книги и ще са предмет на покупко-продажба. Така ако един фермер има 10 хектара, той ще може да купува 10 права на плащания от друг, желаещ да продава. Целта е при отказ от селскостопанско производство размерът на обработваемата земя да не намалява и да не бъдат прекратявани арендните договори между собственици и ползватели на площите. През новия програмен период е важно въвеждането на многопластовата система на плащания. Базовото плащане на субсидиите отново ще бъде на хектар обработваема площ, като към него ще се добавят и 30 на сто "зелени плащания". Те ще бъдат задължителни за фермерите и ще са свързани с опазването на почвите и водите.

Във връзка с горното, придобиването от „Алтерон“ АДСИЦ на земеделски земи би обусловило достатъчно конкурентно предимство на Дружеството в по-дългосрочен план.

Една от тенденциите на пазара на имоти през изминалата година е нарастващият интерес към първокласните търговски и офис площи в големите градове, както и търсенето на нови, качествени имоти в жилищния и в индустриалния сегмент. Доходността от инвестиция в търговски центрове и офис сгради варира между 9 и 11%. Основното търсене е от страна на българските инвеститори, но през 2015 г. се очаква на пазара да започнат да се завръщат и инвеститорите от Западна Европа и САЩ, които движеха сектора в годините преди кризата. Според доклад на световната консултантска компания Colliers International, в региона на Централна и Източна Европа се отварят нови инвестиционни възможности, като се очаква възстановяване на инвестиционната активност и в България. Прочването посочва че активите на институционалните инвеститори и държавни фондове растат и те влагат повече средства в имоти. Програмите за осигуряване на ликвидност от централните банки и ниските лихви също подкрепят търсенето в сектора.

Положителна новина за собствениците на офис сгради в София е, че процентът на свободни офиси трайно намалява, като през последното тримесечие на 2014 г. е 15.4%. Една от причините за спада на свободните офиси е слабата инвестиционна дейност в този сегмент заради нестабилната политическа и икономическа ситуация в страната през миналата година. Повишеното търсене и брой сделки в сегмента, както и

слабото строителство на административни сгради доведоха до почти пълна заетост на проектите от най-висок клас. Тази тенденция води до задържане и леко повишаване на наемните нива след спада им от 2010 г. Въпреки раздвижването на офис пазара в страната покрай разрастването на операторите на центрове за услуги и ИТ компаниите, инвеститорите като цяло са предпазливи. Започват се единични и малки като площ проекти.

Увеличеният брой сделки и повишените цени на имотите през 2014 г. подкрепят цялостното възстановяване на пазара и дават добри перспективи за 2015 година. Същото не може да се каже за ваканционните пазари. Морските курорти пострадаха от оттеглянето на руските купувачи, което бе усетено най-силно през последното тримесечие на 2014 г. предизвикано от резкия спад в курса на рублата. В зимните курорти спадометите на цените са овладени, като част от имотните агенции отчитат постепенно завръщане на английските купувачи.

Пазарът на селски имоти, който пострада най-много от началото на кризата, продължава да се свива. През 2014 г. сделките със селски къщи намаляха с около 20%.

### **9.7.6. Маркетингов план**

Основните направления в дейността на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД ще бъдат:

- придобиване на мажоритарни пакети от акции и дялове;
- инвестиране във високодоходни дейности;
- финансиране и подпомагане на дружествата, в които Холдинга има мажоритарно участие чрез пряко кредитиране и/или увеличаване на капитала им.

Основните направления в дейността на „Алтерон“ АДСИЦ ще бъдат насочени към:

- увеличаване капитала на дружеството с цел осигуряване на свеж финансов ресурс;
- придобиване на миксиран портфейл от имоти, които да бъдат отдавани под наем и/или продавани в зависимост от пазарните условия.

Маркетинговият план предвижда:

- конкурентни цени съобразени с пазарните условия;
- разработване и популяризиране на електронна страница на Дружеството;
- подобряване имиджа на Дружеството;
- увеличаване на пазарния дял на Дружеството в сектора.

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размерът на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък от пазарния на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството ще отчита благоприятното им географско местоположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в подценените и перспективни в ценово отношение райони и такива в столицата.

Стратегията на Търговия предводител за дружеството предвижда същевременно и нарастване на стойността и пазарната цена на емитираните акции и изплащане на дивиденди на акционерите, при същевременно увеличаване на стойността на собствения капитал и съблюдаване на поемания риск.



### **9.7.7. Организация и управление**

Дейността в „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД е организирана в четири основни дирекции – административно-правна, търговия и маркетинг, връзки с инвеститорите и обществеността, финанси. Дружеството се управлява от 3-членен Съвет на директорите.

„Алтерон“ АДСИЦ има едностепенна система на управление, съставена от Съвет на директорите. Търговият предложител възнамерява да извърши промени в състава на управителния орган на „Алтерон“ АДСИЦ с цел повишаване качеството на мениджърския състав и подобряване на оперативната дейност на Дружеството.

### **9.7.8. Инвестиции**

Инвестиционната програма относно „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД включва следните конкретни действия:

- придобиване на участия в дружества с високотехнологични и доходноосни бизнеси, както и в инфраструктурни проекти;
- развитие на проекти, свързани с инвестиции в недвижими имоти във връзка с наблюдаващото се реално оживление в този сектор;
- увеличаване на кредитната активност и реструктуриране на паричните потоци.

Стратегическата инвестиционна програма относно „Алтерон“ АДСИЦ включва следните основни моменти:

- увеличаване капитала на дружеството с цел осигуряване на свеж финансов ресурс;
- придобиване на миксиран портфейл от имоти, които да бъдат отдавани под наем и/или продавани в зависимост от пазарните условия.

Конкретната инвестиционна програма за следващите години ще се определя в зависимост както от актуалната икономическа ситуация, така и от анализите и очакванията на мениджмънта на Дружеството и на Търговия предложител за развитие на пазара на недвижими имоти. Изпълнението на инвестиционната програма ще се извършва в случай, че бъде осигурено необходимото финансиране със собствен и/или привлечен капитал и по преценка от страна на мениджмънта за целесъобразността от извършването на съответната инвестиция. Акцент ще бъде поставен върху нарастването на ефективността на инвестициите и увеличаване на генерираните от Дружеството доходи, като бъде съблюдувано и контролирано нивото на риск.

Инвестиционните намерения ще бъдат насочени към проучване на възможностите за придобиване на нови атрактивни имоти.

Не се предвижда инвестиране в недвижими имоти само поради наличие на свободни парични средства, ако предварителните анализи и прогнози показват липса на добри перспективи за реализация или ниска доходност от проекта. Ще се спазва принципа: цената при придобиване на имот да бъде близка до или по-ниска от пазарната на сходни активи, а цената на продажба да бъде близка до или по-висока от пазарната цена на сходни имоти.

Ако продължителните срокове до придобиване на нови имоти доведат до натрупване на свободни средства, те ще бъдат инвестирани в краткосрочни банкови депозити или в държавни ценни книжа с кратък срок до падежа, с цел получаване на допълнителна доходност.

### **9.7.9. Очаквани резултати**

Относно „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД, ръководството на холдинга не може да прецени напълно влиянието на глобалната криза върху резултата за тази и следващите години. Основните усилия са насочени към увеличаване на активите и активизиране на инвестициите във високодоходни дейности. Дружеството ще продължи да осъществява начертаната си политика, а именно придобиване на мажоритарни пакети от акции и дялове, засилване контрола в дъщерните дружества, както и подпомагане дейността на дружествата чрез оказване на финансова и техническа помощ.

Относно „Алтерон” АДСИЦ, Търговият предложител очаква Дружеството да реализира положителен оперативен финансов резултат в рамките на следващите няколко години, което да допринесе и за повишаване на цената на притежаваното от него дялово участие в дружеството.

### **9.7.10. Времеви график**

Относно „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД реализацията на стратегията не е разпределена и ограничена във времеви график.

Относно „Алтерон” АДСИЦ, Търговият предложител планира стратегията да се осъществи в 2 фази:

- първа фаза – до края на 2015г. - увеличаване капитала на дружеството с цел осигуряване на свеж финансов ресурс;

- втора фаза – до средата на 2016г. – придобиване на миксиран портфейл от имоти, които да бъдат отдавани под наем и/или продавани в зависимост от пазарните условия.

## **X. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И НАЧИН ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА**

### **10.1. Ред за приемане на предложението**

Търговото предложение се приема с изрично волеизявление (заявление по образец) до ИП „Авал Ин” АД или друг инвестиционен посредник. Акционерите, чиито акции се съхраняват при банка-депозитар или банка-попечител (пенсионни фондове, договорни фондове и др.), подават заявления чрез обслужващия ги инвестиционен посредник.

При подаване на волеизявлението за приемане на търговото предложение, акционерите депозират при избрания инвестиционен посредник удостоверителните документи за притежаваните акции на „Алтерон” АДСИЦ - депозитарни разписки или други законовопризнати удостоверителни документи.

В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно в ИП „Авал Ин” АД и когато правилника на „Централен депозитар” АД го изисква ще се попълва и нареждане за прехвърляне на акции по подсметка в ИП „Авал Ин” АД по образец.

При подаване на заявлението за приемане до ИП „Авал Ин” чрез друг инвестиционен посредник се изисква декларация от инвестиционния посредник, че е снета самоличността на акционера или неговия пълномощник, съгласно правилата описани по-долу.

Образците на документите, свързани с приемането на търговото предложение, са на разположение на заинтересованите акционери на „Алтерон” АДСИЦ на електронния

адрес на ИП „Авал Ин“ АД [www.aval-in.com](http://www.aval-in.com), както и в офиса му на адрес: гр.София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 73, ет.1.

Заявлението за приемане на предложението, удостоверителните документи за притежаваните акции и нареждането за прехвърлянето им се подават:

- **лично** от физическото лице – акционер, съответно от представляващия юридическото лице – акционер, или
- **от упълномощено от тях лице** с изрично нотариално заверено пълномощно за извършване на свързаните с приемането действия.

**Физическите лица** се легитимират с документ за самоличност; чуждите граждани - с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в страната; **законните представители на юридическите лица** - с актуално удостоверение за търговска регистрация и документ за самоличност; **пълномощниците** - с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Към волеизявлението се прилагат: а) за акционерите - български юридически лица: оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуално състояние от Търговския регистър при Агенцията по вписванията; б) за акционерите - чуждестранни юридически лица: копие от регистрационния акт на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват. При подаване на изявлението чрез пълномощник, се прилагат оригинал на нотариално завереното изрично пълномощно, копие от документа за самоличност на пълномощника и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно юридическо лице).

До публикуването на търговото предложение, както и 14 дни след крайния му срок, търговият предложител е длъжен при поискване да закупи акциите на всеки акционер. В този случай по отношение на цената се прилага съответно чл.150, ал.6 от ЗППЦК.

## **10.2. Място, където акционерите подават писмено заявление за приемане на предложението и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции**

Писмените заявления и документите се приемат в офисите на всички инвестиционни посредници или директно на адреса на ИП „Авал Ин“: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73, ет.1 всеки работен ден между 9.30 – 16.30 часа. При приемане на търговото предложение чрез друг инвестиционен посредник – според работното време с клиенти на избрания посредник.

В случай, че Търговото предложение се приема чрез друг инвестиционен посредник, последният предава на ИП „Авал Ин“ АД незабавно, но не по-късно от края на работния ден по факс или електронна поща копие от заявлението за приемане на Търговото предложение. Инвестиционният посредник предава на ИП „Авал Ин“ АД оригиналното заявление най-късно до изтичане на срока за приемане на Търговото предложение с приложени документи за легитимация и представителство на акционера. Заявлението следва да е подписано от акционера, от лице по чл. 39, ал. 1 Наредба № 38 и от лице от отдел „Вътрешен контрол“ в инвестиционния посредник, приел заявлението.

Всички действия относно легитимация и представителство се извършват в съответствие с нормативните изисквания, както и приложимите вътрешни правила и практики на инвестиционния посредник, чрез който се подава заявлението за приемане на Търговото предложение.

### 10.3. Срок и начин на заплащане на цената от предложителя

Сделката по придобиване на акции на „Алтерон” АДСИЦ в резултат на приемане на търговото предложение се смята за сключена към момента на изтичане на 28-дневния срок на неговото приемане, респ. срока по чл.155, ал.4 и ал.5 от ЗППЦК, както и сроковете по чл.21, ал.2 и ал.3 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

Плащането на дължимата на приелите предложението акционери цена се извършва в **срок седем работни дни** след приключване на сделката от ИП „Авал Ин” АД, при спазване разпоредбите на нормативните актове за плащанията по един от следните два начина, предпочетен от акционера:

- по банкова сметка, посочена от акционера, приел търговото предложение;
- в брой – в офиса на инвестиционния посредник на адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров” № 73, ет.1;

Акционерите, приели Търговото предложение чрез обслужващия ги инвестиционен посредник, получават дължимата им сума чрез този посредник, съответно разплащания с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка-депозитар или банка-попечител, се извършват чрез съответната банка-депозитар или попечител.

Правото на акционерите, приели Търговото предложение, да получат цената на акциите си може да бъде упражнено по начина, посочен по-горе в рамките на общия 5-годишен давностен срок, след което това право се погасява по давност и непотърсените суми остават у предложителя.

Инвестиционният посредник „Авал Ин” АД ще удържа комисионна на акционерите, приели търговото предложение директно при него във връзка с изпълнението на писменото заявление за приемане на търговото предложение, за извършените трансфери към Централен Депозитар и такси към БФБ-София в размер на 7 лв.

Комисионната, която ще се удържа от акционерите, приели търговото предложение чрез друг инвестиционен посредник ще зависи от тарифата или предвидените комисионни на съответния инвестиционен посредник.

## XI. РЕД ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

След публикуването му търговото предложение не може да бъде оттеглено от търговия предложител, освен по реда и при условията на чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 38, ал. 1 - 6 от Наредба № 13 - когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на предложителя, не е изтекъл срока за приемането му и е налице одобрение за това от страна на КФН. В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, предложителят публикува в два централни ежедневника съобщение за оттегляне на предложението.

Не по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемане на конкурентно търгово предложение /ако има такова/, съгласно чл. 38, ал. 7 във връзка с чл. 39 Наредба № 13, търговият предложител може да оттегли настоящото търгово предложение и чрез приемане на конкурентното, като регистрира оттеглянето в КФН и уведоми за оттеглянето управителния орган на „Алтерон” АДСИЦ, представителите на своите служители или служителите, когато няма такива представители, „БФБ-София” АД, ИП „Авал Ин” АД или „Централен депозитар” АД. В този случай до края на работния ден, следващ регистрацията и уведомяването по предходното изречение, търговият предложител публикува съобщение за оттеглянето на търговото предложение в два централни ежедневника.

В тридневен срок от получаването на уведомлението от КФН за издаденото одобрение за оттегляне на предложението, съответно от уведомлението от търговия предложител за оттегляне на предложението чрез приемане на конкурентно, избраният инвестиционен посредник и „Централен депозитар” АД осигуряват условия за връщането на депозираните удостоверителни документи за акциите на приелите предложението акционери. В този случай всеки акционер на „Алтерон” АДСИЦ, приел предложението или негов изрично упълномощен пълномощник може да получи депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции в офиса на инвестиционния посредник, чрез който е подал заявлението за приемане на търговото предложение, всеки работен ден според работното време с клиенти на избрания посредник. Правото за обратно получаване на депозираните удостоверителни документи е безсрочно.

## **ХП. РЕД ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ПРИЕМАНЕТО ОТ ПРИЕЛ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО АКЦИОНЕР**

Приемането на търговото предложение може да бъде оттеглено от акционер, който е приел предложението **само до изтичане** на 28-дневния срок от публикуването му, съответно на удължения срок по чл.155, ал.4 и 5 от ЗППЦК, респективно при условията на чл.21, ал.2 и ал.3 във връзка с чл.23 от Наредба № 13 за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, т.е. до крайната дата за сключване на сделката в резултат на осъщественото търгово предлагане.

Приемането на предложението може да бъде оттеглено:

- **лично** от физическото лице – акционер, съответно от представляващия юридическото лице – акционер, или
- **от упълномощеното от тях лице** с изрично нотариално заверено пълномощно за извършване на свързаните с оттеглянето действия.

Оттеглянето се извършва чрез подаване на изрично волеизявление за оттегляне на приетото предложение по образец в офиса на инвестиционния посредник, в който акционера е подал заявлението за приемане на търговото предложение, а инвестиционният посредник от своя страна незабавно предоставя заявлението за оттегляне на ИП „Авал Ин” АД. След представяне на заявлението за оттегляне акционерите, съответно изрично упълномощените от тях лица, могат да получат обратно удостоверителните документи за притежаваните акции не по-рано от два работни дни от датата на подаване на заявлението за оттегляне в офиса на инвестиционния посредник, чрез който е подал заявлението за приемане и съответно за оттегляне на приемането на търговото предложение всеки работен ден според работното време с клиенти на избрания посредник. Правото за обратно получаване на депозираните удостоверителни документи е безсрочно.

След изтичане на срока за приемане на предложението по т. VII, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на предложението и сделката за покупко-продажба на акции в резултат на търговото предлагане се счита сключена.

## **ХП. МЯСТО, КЪДЕТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

Финансовите отчети на търговия предложител за последните 3 години са достъпни на електронните страници в интернет (web site):

- на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД – <http://razvitie.ibox.bg/> ;
- на Комисия за финансов надзор – [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) ;
- на „Българска фондова борса-София” АД – [www.basemarket.bg](http://www.basemarket.bg)
- по електронната партида на дружеството във водения от Агенцията по вписванията търговски регистър.

Акционерите на „Алтерон” АДСИЦ могат да получат допълнителна информация за предложителя и търговото предложение в офиса на инвестиционния посредник „Авал Ин” АД – гр.София, бул. „Тодор Александров” № 73, ет.1, всеки работен ден между 9.30 и 16.30 ч.

#### **XIV. ОБЩА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЗВЪН СРЕДСТВАТА, НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ**

Общата сума на разходите на „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД по осъществяване на търговото предложение, извън средствата, необходими за закупуване на акциите се очаква да възлезе на приблизително 20 000 /двадесет хиляди/ лева, т.ч. възнаграждение на инвестиционния посредник, такси за „БФБ - София” АД и „Централен депозитар” АД, както и разходите за публикации.

#### **XV. ДВА ЦЕНТРАЛНИ ЕЖЕДНЕВНИКА, В КОИТО ТЪРГОВИЯТ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ЩЕ ПУБЛИКУВА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СТАНОВИЩЕТО НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Съгласно изискванията на ЗППЦК Търговият предложител „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ” АД ще публикува настоящото търгово предложение и резултатите от него, както и становището на Съвета на директорите на „Алтерон” АДСИЦ относно предложението във вестниците „Новинар” и „Телеграф”.

#### **XVI. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД**

Всички права и задължения на търговия предложител и акционерите, произтичащи от и във връзка с настоящото търгово предложение, в това число правата и задълженията, свързани с приемане и/или оттегляне на изявлението за приемане на търговото предложение от акционерите на дружеството - обект на търгово предлагане, последващите плащания и други действия на разпореждане с ценните книжа на дружеството се уреждат от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и приложимото българско законодателство. В случай на възникване на спорове, същите се отнасят към компетентния български съд.

#### **XVII. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ СЪЩЕСТВЕНА ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Акционерите – адресати на търговото предложение, трябва да бъдат предупредени, че ако търговият предложител придобие в резултат на това търгово

предложение най-малко 95 на сто от акциите с право на глас на „Алтерон“ АДСИЦ, той ще има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи всички акции на останалите акционери, без да е необходимо тяхното съгласие, по реда и при условията на чл.157а ЗППЦК, като това няма да доведе до отписване на „Алтерон“ АДСИЦ от регистъра на публичните дружества, воден от КФН.

Акционерите – адресати на търговото предложение, трябва да бъдат **уведомени**, че ако търговият предложител придобие в резултат на това търгово предложение най-малко 95 на сто от акциите с право на глас на „Алтерон“ АДСИЦ, те ще имат право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изискат от търговия предложител и той ще бъде длъжен да изкупи техните акции, по реда и при условията на чл.157б ЗППЦК.

Търговият предложител счита, че не съществуват други данни или документи, които имат съществено значение за осъществяване на Търговото предлагане.

### ХVIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на данните, включени в съдържанието на предложението.**

Търговият предложител „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД и Инвестиционен посредник „Авал Ин“ АД носят солидарна отговорност за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в настоящото търгово предложение.

Търговият предложител „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД и Инвестиционен посредник „Авал Ин“ АД декларират, че търговото предложение съответства на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му.

ЗА „ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД:

  
Гюля Рахман – Изп. директор

ЗА ИП „АВАЛ ИН“ АД:

  
Бистра Илкова – Председател на СД  
  
Величка Сахакян - Изп. директор