



София, 15.08.2018г.

До  
Комисия за Финансов Надзор  
ул. Будапеща №16  
София 1000


Копие до  
Българска Фондова Борса - София АД  
ул. Три уши №6  
София 1000

Уважаеми Господа,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN:BG2100030175, емитирани от АЛТЕРОН АДСИЦ, Ви предоставяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

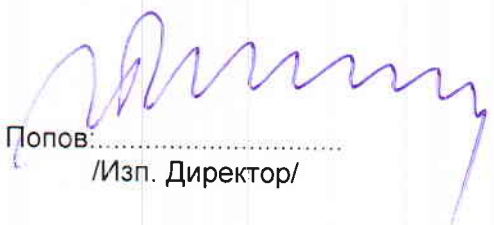
С уважение,

За Де Ново ЕАД:

Христо Братинов: 

/Член на СД/



Йордан Попов: 

/Изп. Директор/

Приложение: Съгласно текста

**Доклад**  
**от Де Ново ЕАД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**по емисия корпоративни облигации с емитент АЛТЕРОН АДСИЦ,**  
**ISIN:BG2100030175, борсов код: 2AL2**  
**Период: 01.04.2018г. - 30.06.2018г.**

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, в изпълнение на задълженията на Де Ново ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN: BG2100030175, емитирани от АЛТЕРОН АДСИЦ на 28.12.2017г.

Де Ново ЕАД изпълнява функциите на довереник на облигационерите по емисия ISIN:BG2100030175, въз основа на договор от 20.12.2017г. сключен с емитента АЛТЕРОН АДСИЦ.

С Решение №563-Е от 06.06.2018г., Комисията за финансов надзор /КФН/ потвърждава Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации ISIN:BG2100030175, с емитент АЛТЕРОН АДСИЦ.

С Решение на Съвета на директорите на Българска фондова борса – София АД /БФБ/ по Протокол №41 от 14.06.2018г., БФБ допуска до търговия на основен пазар BSE, Сегмент за облигации, емисията облигации ISIN:BG2100030175, с емитент АЛТЕРОН АДСИЦ, борсов код 2AL2, с начална дата за търговия 21.06.2018г.

## **1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

АЛТЕРОН АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски окръжен съд с решение от 29 октомври 2007г. по фирмено дело №9409/2007, ЕИК 148146418. Акциите на дружеството се търгуват на БФБ, алтернативен пазар, сегмент за дружествата със специална инвестиционна цел.

### **1.1 Анализ на активите на АЛТЕРОН АДСИЦ**

Към 30.06.2018г. балансовото число на АЛТЕРОН АДСИЦ нараства със 7.83% спрямо 31.03.2018г., достигайки 30,896 млн. лева.

Основна промяна при активите, която се забелязва спрямо 31.03.2018г., е нарастването на стойността на инвестиционните имоти при нетекущите активи с 1,773 млн. лева до 30,108 млн. лева. Инвестиционните имоти представляват основната част (97,45%) от активите на дружеството. При текущите активи, се отчита значително нарастване на търговските вземания – от 29 хил. лева към края на първото тримесечие на 2018 на 510 хил. лева към края на настоящото тримесечие. Текущите активи представляват само 1,77% от всички активи на

дружеството, което се явява и причина за ниските стойности на показателите за ликвидност разгледани по-долу в доклада.

Активи	Q2 2018	Q1 2018	Q2 2018 / Q1 2018	% от активите към 30.06.2018
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	30108	28335	106,26%	97,45%
Дългосрочни други вземания	240	241	99,59%	0,78%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>30348</b>	<b>28576</b>	<b>106,20%</b>	<b>98,23%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски други вземания	510	29	1758,62%	1,65%
Пари и парични еквиваленти	38	48	79,16%	0,12%
<b>Текущи активи</b>	<b>548</b>	<b>77</b>	<b>711,69%</b>	<b>1,77%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>30896</b>	<b>28653</b>	<b>107,83%</b>	<b>100,00%</b>

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АД СИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q2 2018	Q1 2018	Q2 2018 / Q1 2018	% от СК и Пасивите към 30.06.2018
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	605	605	100,00%	1,96%
Неразпределена печалба	7290	5329	136,80%	23,59%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>7895</b>	<b>5934</b>	<b>133,05%</b>	<b>25,55%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Дългосрочни заеми	20053	20058	99,98%	64,90%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>20053</b>	<b>20058</b>	<b>99,98%</b>	<b>64,90%</b>
<b>Текущи</b>				
Краткосрочни заеми	1062	1370	77,52%	3,44%
Търговски и други задължения	1872	1272	147,17%	6,06%
Краткосрочни задължения към свързани лица	14	19	73,68%	0,05%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2948</b>	<b>2661</b>	<b>110,79%</b>	<b>9,55%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>23001</b>	<b>22719</b>	<b>101,24%</b>	<b>74,45%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>30896</b>	<b>28653</b>	<b>107,83%</b>	<b>100,00%</b>

Към 30.06.2018г. няма съществена промяна при пасивите на АЛТЕРОН АД СИЦ спрямо 31.03.2018г. Дългосрочните заеми намаляват с 5 хил. лева (0,02%), а при текущите пасиви краткосрочните заеми намаляват с 308 хил. лева, а търговските задължения нарастват с 600 хил. лева.

Собственият капитал на емитента нараства с една трета през разглежданото тримесечие до 7,895 млн. лева поради нарастване на неразпределената печалба, която от своя страна произхожда от промяна в справедливата стойност на имотите.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2018	Q2 2017	30.06.2018 / 30.06.2017
	'000 лв.	'000 лв.	
<b>Приходи от дейността:</b>			
Приходи от продажби	239	88	271,59%
Други приходи	488	-	***
Промяна в справедливата стойност на имотите	1773	-	***
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>2500</b>	<b>88</b>	<b>2840,91%</b>
<b>Разходи за дейността:</b>			
Разходи за външни услуги	38	25	152,00%
Разходи за персонала	14	14	100,00%
Балансова стойност на продадени активи	154	-	***
Други разходи	45	47	95,74%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>251</b>	<b>86</b>	<b>291,86%</b>
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>2249</b>	<b>2</b>	<b>112450,00%</b>
Финансови приходи:	-	-	***
Финансови разходи:	542	270	200,74%
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>1707</b>	<b>-268</b>	<b>***</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-	***
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>1707</b>	<b>-268</b>	<b>***</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:	-	-	***
<b>Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода</b>	<b>1707</b>	<b>-268</b>	<b>***</b>

През второто тримесечие на 2018г. приходите от дейността на анализираното дружество нарастват съществено спрямо съпоставимия период на миналата 2017 година. Появяват се две нови позиции - "Промяна в справедливата стойност на имотите" и "Други приходи" - със значителни стойности на отчетените приходи за периода. В същото време разходите за дейността, без да отчитаме новата позиция "Балансова стойност на продадени активи" от 154 хиляди лева, остават без съществена промяна. Финансовите разходи нарастват двойно до 542 хиляди лева. Като цяло дружеството реализира положителен финансов резултат от 1,707 млн. лева през разглеждания период спрямо загуба от 268 хиляди лева към края на юни 2017г.



#### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017
Обща ликвидност	0,1858	0,0289	0,0912
Бърза ликвидност	0,1858	0,0289	0,0732
Незабавна ликвидност	0,0128	0,0180	0,0129

Към края на второто тримесечие на 2018г. показателите за обща и бърза ликвидност на емитента се подобряват значително спрямо края на второто тримесечие на 2017г., докато показателят за незабавна ликвидност остава на ниски нива поради ниската стойност на позицията "Пари и парични еквиваленти" в баланса на дружеството.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0,6490	0,7000	0,6965
Общ дълг/Активи	0,7444	0,7929	0,7851
Общ дълг/Собствен капитал	2,9133	3,8286	3,6546
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3,9133	4,8286	4,6546

Към 30.06.2018г. и четирите показателя за платежоспособност бележат подобрене спрямо 31.03.2018г., основно поради отчетеното нарастване на собствения капитал на дружеството.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем АЛТЕРОН АДСИЦ е сключило застраховка при ЗПАД „Армеец“ на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем, включително в случаите на удължаване на срока/падежа на емисията.

През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства са използвани от АЛТЕРОН АДСИЦ за извършване на авансово плащане по придобиване на поземлен имот, находящ се в местността Балтата, гр. Белослав, област Варна, в размер на 9 600 хиляди лева.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 5.75% проста годишна лихва.

Облигационният заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни към Реален брой дни (ISMA – Actual/Actual).

Съгласно условията на емисията, първото дължимо плащане по облигационния заем бе лихвено плащане на 28.06.2018г. Дължимото плащане не бе извършено на горепосочената дата, за което Де Ново ЕАД информира КФН и БФБ. След проведени разговори с ръководството на емитента, на 29.06.2018г., Де Ново ЕАД получи уведомление от емитента, че дължимото на 28.06.2018г. лихвено плащане е извършено.

#### **4 Финансови показатели.**

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/Активи“ от максимум 97%.

Към 30.06.2018г. стойността на показателя е 74.45%.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05.

Към 30.06.2018г. стойността на показателя е 4.15.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5.

Към 30.06.2018г. стойността на показателя е 0.19.

Съгласно Предложението за записване на облигациите и потвърдения от Комисията за финансов надзор Проспект за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът незабавно ще предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

Към 30.06.2018г., коефициентът на текуща ликвидност е спаднал под минималната стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем. Такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем. Очакванията на Емитента са, че това нарушение има временен характер и до края на 2018г. този показател ще надхвърли заложената минимална стойност.

**5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

По отношение на Де Ново ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

**Предвид фактите и обстоятелствата, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че към 30.06.2018г., АЛТЕРОН АДСИЦ изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключеня облигационен заем, като забавеното извършване на дължимото на 28.06.2018г. лихвено плащане се дължи на причини от техническо естество.**

15.08.2018г., София


За Де Ново ЕАД:

Христо Братинов

  
/Член на СД/



Йордан Попов

  
/Изп. Директор/