



София, 26.02.2019г.

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

Копие до
Българска Фондова Борса 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 публичното предлагане на ценни книжа.

С уважение,

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Председател на СД/



Иордан 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: 01.10.2018г. - 31.12.2018г.

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, сегмент за дружествата със специална инвестиционна цел.

1.1 Анализ на активите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към 31.12.2018г. балансовото число на АЛТЕРОН АДСИЦ е в размер на 37,248 млн. лева, като отбелязва 20% ръст спрямо 30.09.2018г., /30,886 млн. лева/.

И текущите, и нетекущите активи на дружеството нарастват също с по 20%, поради което структурата на активите /1/3 текущи активи към 2/3 нетекущи активи/ се запазва.

“Инвестиционни имоти“ продължава да е основната позиция в баланса на дружеството с дял от 52.02% от всички активи.

Активи	Q4 2018	Q3 2018	Q4 2018 / Q3 2018 %	% от активите към 31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	-	***	0.01
Инвестиционни имоти	19375	20508	94.48	52.02
Дългосрочни други вземания	5606	241	2326.14	15.05
Нетекущи активи	24986	20749	120.42	67.08
Текущи активи				
Търговски и други вземания	12238	10122	120.90	32.86
Пари и парични еквиваленти	24	15	160.00	0.06
Текущи активи	12262	10137	120.96	32.92
Общо активи	37248	30886	120.60	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2018	Q3 2018	Q4 2018 / Q3 2018 %	% от СК и Пасивите към 31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	605	605	100.00	1.63
Други резерви	4500	-	***	12.08
Неразпределена печалба	8054	6963	115.67	21.62
Общо собствен капитал	13159	7568	173.88	35.33
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	6763	20058	33.72	18.16
Облигационни заеми	9987	-	***	26.81
Общо нетекущи пасиви	16750	20058	83.51	44.97
Текущи				
Краткосрочни заеми	3603	791	455.50	9.67
Търговски и други задължения	3736	2462	151.75	10.03
Краткосрочни задължения към свързани лица	-	7	***	***
Общо текущи пасиви	7339	3260	225.12	19.70
Общо пасиви	24089	23318	103.31	64.67
Общо собствен капитал и пасиви	37248	30886	120.60	100.00

Към 31.12.2018г. пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ нарастват с 3.31% спрямо 30.09.2018г. При дългосрочните пасиви, облигационният заем е изведен в отделна позиция, а като цяло те спадат с 3,308 млн. лева до 16,750 млн. лева. Текущите пасиви, обаче, нарастват с 4,079 млн. лева, основно поради нарастване на

краткосрочните заеми с 2,812 млн. лева, което се отразява във влошаване на показателите за ликвидност разгледани по-долу.

Собственият капитал на емитента нараства значително към края на 2018г. до 13,159 млн. лева. След поискана допълнителна информация от Де Ново ЕАД, от емитента бе изпратено пояснение, че "отчетената промяна в собствения капитал е вследствие на формиране на перо „Други резерви“ посредством инвестиция в капитала на Дружеството“. Акционерният капитал е без промяна, в размер на 605 хиляди лева.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	31.12.2018 / 31.12.2017 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Приходи от продажби	2004	206	972.82
Други приходи	488	-	***
Промяна в справедливата стойност на имотите	1339	747	179.25
Общо приходи от дейността	3831	953	401.99
Разходи за дейността:			
Разходи за материали	1	-	***
Разходи за външни услуги	88	55	160.00
Разходи за персонала	28	27	103.70
Балансова стойност на продадени активи	958	-	***
Други разходи	94	103	91.26
Общо разходи за дейността	1169	185	631.89
Печалба от оперативна дейност	2662	768	346.61
Финансови приходи:	900	-	***
Финансови разходи:	1091	537	203.17
Нетно финансови приходи	-191	-537	35.57
Печалба/(Загуба) преди данъци:	2471	231	1069.70
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-
Печалба/(Загуба) за периода	2471	231	1069.70
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:	-	-	-
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	2471	231	1069.70

Към края на четвъртото тримесечие на 2018г. приходите от дейността на анализираният дружество нарастват съществено, приблизително четири пъти, спрямо миналата 2017 година. Появява се нова позиция, "Други приходи", със

значителна стойност /488 хил. лева/, а отчетените приходи за 2018г. по другите две позиции, "Приходи от продажби" и "Промяна в справедливата стойност на имотите" са със значителен ръст спрямо 2017г.

В същото време разходите за дейността, без да отчитаме новата позиция "Балансова стойност на продадени активи" от 958 хиляди лева, остават без съществена промяна.

Финансовите разходи нарастват двойно до 1,091 млн.лева, но за разлика от 2017г., вече са налице и финансови приходи в размер на 900 хил. лева, поради което и нетните финансови приходи се подобряват от -537 хил. лева през 2017г. до -191 хил. лева през 2018г.

Като цяло дружеството реализира положителен финансов резултат от 2,471 млн. лева през разглеждания период, което представлява ръст от над 10 пъти спрямо печалбата за 2017г. в размер на 231 хиляди лева.

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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017
Обща ликвидност	1,6708	3,1095	0,1858	0,0289	0,0912
Бърза ликвидност	1,6708	3,1095	0,1858	0,0289	0,0732
Незабавна ликвидност	0,0033	0,0046	0,0128	0,0180	0,0129

Към края на 2018г., показателите за обща и бърза ликвидност на емитента спадат значително спрямо края на третото тримесечие на 2018г., поради нарастването, повече от два пъти, на краткосрочните задължения. 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 задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0,4497	0,6494	0,6490	0,7000	0,6965
Общ дълг/Активи	0,6467	0,7550	0,7444	0,7929	0,7851
Общ дълг/Собствен капитал	1,8306	3,0811	2,9133	3,8286	3,6546
Общо активи/Собствен капитал	2,8306	4,0811	3,9133	4,8286	4,6546

Към 31.12.2018г. и четирите показателя за платежоспособност се подобряват спрямо края на третото тримесечие на 2018г., като подобрението на показателите

за ливъридж и дълг/собствен капитал е съществено, вследствие на отчетения значителен ръст 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, на 28.12.2018г. бе дължимо лихвено плащане по облигационния заем, в размер на 288 287,67 лева, което не бе извършено на горепосочената дата, за което Де Ново ЕАД е информирало КФН и БФБ.

С писмо от 25.01.2019г. Де Ново ЕАД е уведомило емитента, че ако дължимото на 28.12.2018г. лихвено плащане не бъде извършено до 31.01.2019г., то Де Ново ЕАД е длъжно да предяви претенция за изплащане на застрахователно обезщетение по полица No. 1710014040000630352 издадена от застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД, която полица представлява обезпечение по настоящата емисия.

На 31.01.2019г. АЛТЕРОН АДСИЦ ни уведомява, че лихвеното плащане е извършено на 30.01.2019г., за което Де Ново ЕАД е уведомило КФН и БФБ АД.

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 31.12.2018г. стойността на показателя е 64.67%.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 3.26.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 1.67.

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 31.12.2018г., стойностите и на трите показателя са по-добри от съответната минимална/максимална стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем.

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 31.12.2018г., АЛТЕРОН АДСИЦ изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

26.02.2019г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков

/Председател на СД/

Йордан Попов

/Изп. Директор/

