



София, 28.03.2019г.

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 АД СИЦ, Ви предоставяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, изготвен на база междинен консолидиран счетоводен отчет на емитента към 31.12.2018г.

С уважение,

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков

/Председател 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: 01.10.2018г. - 31.12.2018г.

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.

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.

Настоящият доклад е изготвен на база междинния консолидиран финансов отчет на АЛТЕРОН АДСИЦ към 31 декември 2018г.

Де Ново ЕАД е изготвило доклад в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал.1, т.3 от ЗППЦК, за периода 01.10.2018г. - 31.12.2018г., на база на междинния индивидуален финансов отчет на АЛТЕРОН АДСИЦ към 31 декември 2018г. и го е предоставил на КФН и БФБ АД за публикуване на 26.02.2019г.

През отчетния период, АЛТЕРОН АДСИЦ придобива участие /100%, 5000 лева/ в ново дружество АЛТЕРОН ПРОПЪРТИ ЕООД, като към 31.12.2018г. това дружество е отразено в отчета на АЛТЕРОН АДСИЦ, поради което АЛТЕРОН АДСИЦ започва да изготвя консолидиран отчет и да спазва заложените в предложението за записване на облигации финансови показатели на консолидирана основа.

Сравнителните данни към 31.12.2017г., относно собствен капитал, пасиви, активи, приходи и разходи, отразяват информацията от междинния индивидуален отчет на АЛТЕРОН АДСИЦ. Тъй като четвъртото тримесечие на 2018г. е първият период, за който дружеството изготвя консолидиран отчет, съпоставянето на данните с тези от 2017г. не би било коректно. База за реално сравнение ще представляват данните за първото тримесечие на 2019г., които ще са отразени в следващия доклад на Де Ново ЕАД, който ще бъде публикуван през месец юни 2019г.

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 36,348 млн. лева.

В структурата на активите към 31.12.2018г., текущите активи заемат една трета, а нетекущите активи имат дял от две трети.

Основните позиции при активите са "Инвестиционни имоти", при нетекущите активи, с дял от 53.30% от всички активи, и "Търговски и други вземания", при текущите активи, с дял от 33.67% от всички активи.

Активи	Q4 2018	Q4 2017	Q4 2018 / Q4 2017	% от активите към 31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	%	
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	19375	28335	***	53.30
Други нетекущи вземания	4706	252	***	12.95
Нетекущи активи	24081	28587	***	66.25
Текущи активи				
Търговски и други вземания	12238	49	***	33.67
Пари и парични еквиваленти	29	33	***	0.08
Текущи активи	12267	82	***	33.75
Активи, класифицирани като държани за продажба	-	154	***	***
Общо активи	36348	28823	***	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2018	Q4 2017	Q4 2018 / Q4 2017	% от СК и Пасивите към 31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.	%	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	605	605	***	1.67
Други резерви	4500	-	***	12.38
Неразпределена печалба	7154	5583	***	19.68
Общо собствен капитал	12259	6188	***	33.73

Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	6763	10075	***	18.60
Облигационни заеми	9987	10000	***	27.48
Общо нетекущи пасиви	16750	20075	***	46.08
Текущи				
Краткосрочни заеми	3603	1332	***	9.91
Търговски и други задължения	3736	1228	***	10.28
Общо текущи пасиви	7339	2560	***	20.19
Общо пасиви	24089	22635	***	66.27
Общо собствен капитал и пасиви				
	36348	28823	***	100.00

Собственият капитал на емитента нараства значително в края на 2018г. до 12,259 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.

И тук, както и при структурата на активите, към 31.12.2018г., отношението нетекущи пасиви към текущи пасиви е приблизително две трети към една трета в полза на нетекущите пасиви.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	2018	2017	2018 / 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 разходи:	1091	537	203.17
Печалба/(Загуба) преди данъци	1571	231	680.09
Общо всеобхватен доход за периода	1571	231	680.09

Към края на 2018г. приходите от дейността на анализираното 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.

Като цяло дружеството реализира положителен финансов резултат от 1,571 млн. лева през разглеждания период, което представлява ръст от почти седем 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
Обща ликвидност	1,6715
Бърза ликвидност	1,6715
Незабавна ликвидност	0,0040

Към края на 2018г., показателите за обща и бърза ликвидност на емитента са на сравнително добри нива, благодарение на идентичната структура при пасивите и активите в баланса на емитента. Показателят за незабавна ликвидност е на критично ниско ниво, 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
Дългосрочен дълг/Активи	0,4608
Общ дълг/Активи	0,6627
Общ дълг/Собствен капитал	1,9650
Общо активи/Собствен капитал	2,9650

Към 31.12.2018г. и четирите показателя за платежоспособност регистрират много добри стойности. Особено добро е нивото на ливъридж и дълг/собствен капитал,

вследствие на отчетения значителен ръст на собствения капитал на дружеството през четвъртото тримесечие на 2018г. чрез появата на позицията "Други резерви".

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 66.27%.

-- 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 2.49.

-- 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.

28.03.2019г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков

/Председател на СД/

Йордан Попов

/Изп. Директор/

