



София, 11.12.2019г.

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, с емитент АЛТЕРОН АД СИЦ, 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: 01.07.2019г. - 30.09.2019г.

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 30.09.2019г. балансовото число на АЛТЕРОН АДСИЦ е в размер на 41,300 млн. лева, като отбелязва ръст от 17.09% спрямо 30.06.2019г. /35,272 млн. лева/.

“Инвестиционни имоти” продължава да е основната позиция в баланса на дружеството, с дял от 61.63% от всички активи, като през тримесечието нараства до 25,455 млн. лева /+28.35%/. Вследствие на това, нетекущите активи също нарастват - до ниво от 30,020 млн. лева /+23.00%/, поради което и техният дял в структурата на активите се покачва до 72.69%, при дял от 27.31% за текущите активи.

Текущите активи са на практика без съществена промяна /+3.82%/ спрямо края на второто тримесечие на 2019г. Основната промяна тук е появата на позицията "Данъчни вземания" за 501 хиляди лева. Позицията "Пари и парични еквиваленти" нараства до 111 хиляди лева в края на септември 2019г.

Активи	Q3 2019	Q2 2019	Q3 2019 / Q2 2019 %	% от активите към 30.09.2019
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	25455	19833	128.35	61.63
Търговски и други финансови вземания	4327	4327	100.00	10.48
Предплащания и други активи	180	189	95.24	0.44
Отсрочени данъчни активи	58	58	100.00	0.14
Нетекущи активи	30020	24407	123.00	72.69
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	10532	10667	98.73	25.50
Предплащания и други активи	136	139	97.84	0.33
Данъчни вземания	501	-	***	1.21
Пари и парични еквиваленти	111	59	188.14	0.27
Текущи активи	11280	10865	103.82	27.31
Общо активи	41300	35272	117.09	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q3 2019	Q2 2019	Q3 2019 / Q2 2019 %	% от СК и Пасивите към 30.09.2019
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	605	605	100.00	1.46
Други резерви	4500	4500	100.00	10.90
Неразпределена печалба	7227	7302	98.97	17.50
Общо собствен капитал	12332	12407	99.40	29.86
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	19509	15362	127.00	47.24
Общо нетекущи пасиви	19509	15362	127.00	47.24
Текущи				
Краткосрочни заеми	4345	4183	103.87	10.52
Търговски и други задължения	5107	3313	154.15	12.36
Задължения към свързани лица	7	7	100.00	0.02
Общо текущи пасиви	9459	7503	126.07	22.90
Общо пасиви	28968	22865	126.69	70.14
Общо собствен капитал и пасиви	41300	35272	117.09	100.00

Към 30.09.2019г. пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ са с 26.69% повече спрямо 30.06.2019г. Структурата на пасивите се запазва в приблизително непроменен вид - при съотношение 1/3 текущи пасиви към 2/3 нетекущи пасиви.

Дългосрочните заеми са основната позиция в пасивната част на баланса на емитента, със салдо към 30.09.2019г., в размер на 19,509 млн. лева. /47.24% от Общо собствен капитал и пасиви/.

Собственият капитал на емитента се свива със 75 хиляди лева спрямо края на второто тримесечие на 2019г. до 12,332 млн. лева, вследствие на спад при текущия финансов резултат през третото тримесечие, от 224 хиляди лева към 30.06.2019г. до 149 хиляди лева към 30.09.2019г.

Формираното в края на 2018г., посредством инвестиция в капитала на Дружеството, перо „Други резерви“ е без промяна, в размер на 4,500 млн. лева. Акционерният капитал също е без промяна, в размер на 605 хиляди лева.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019	Q3 2018	30.09.2019 / 30.09.2018
	'000 лв.	'000 лв.	%
Приходи от дейността:			
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	800	1773	45.12
Други приходи	403	654	61.62
Приходи от наеми	8	75	10.67
Общо приходи от дейността	1211	2502	48.40
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	114	60	190.00
Разходи за персонала	21	21	100.00
Други разходи	101	220	45.91
Общо разходи за дейността	236	301	78.41
Печалба от оперативна дейност	975	2201	44.30
Финансови разходи:	826	821	100.61
Печалба/(Загуба) преди данъци	149	1380	10.80
Разходи за данъци върху дохода			
Печалба/(Загуба) за периода	149	1380	10.80
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:			
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода	149	1380	10.80

Към края на септември 2019г., емитентът отчита печалба в размер на 149 хил. лв. спрямо печалба от 1,380 млн. лева през съответния период на миналата година /-89.20%/. Големият спад се дължи на позицията "Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти", където са отчетени 800 хил. лева за деветмесечието на 2019г. спрямо 1,773 млн. лева за съответния период на 2018г. Останалите приходи, извън горепосочената позиция, също намаляват до 411 хиляди лева спрямо 729 хиляди лева в края на Q3 на 2018г.

Разходите за дейността са съкратени до 236 хиляди лева спрямо 301 хиляди лева преди година, докато финансовите разходи са без съществена промяна /+0.61%/ на ниво 826 хиляди лева.

Изключително важна за дружеството, през следващите тримесечия, ще е способността му да покрива финансовите разходи с нарастване на стойността на активите, в които е инвестирало.

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	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018
Обща ликвидност	1.1925	1.4481	1.5241	1.6708
Бърза ликвидност	1.1395	1.4481	1.5241	1.6708
Незабавна ликвидност	0.0117	0.0079	0.0083	0.0033

Към 30.09.2019г., няма съществена промяна при показателите за ликвидност на емитента спрямо края на второто тримесечие на 2019г.

Поради нарастването на салдото по позицията "Пари и парични еквиваленти" в активната част на баланса на дружеството до 111 хиляди лева, показателят за незабавна ликвидност се подобрява към 30.09.2019г., но е все още на ниски нива, като рискът това да доведе до трудности при покриването на текущите плащания по облигационната емисия остава висок.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.4724	0.4355	0.4419	0.4497
Общ дълг/Активи	0.7014	0.6482	0.6489	0.6467
Общ дълг/Собствен капитал	2.3490	1.8429	1.8486	1.8306
Общо активи/Собствен капитал	3.3490	2.8429	2.8486	2.8306

Към 30.09.2019г. и четирите показателя за платежоспособност не регистрират съществени изменения спрямо края на второто тримесечие на 2019г. Собственият капитал на дружеството спада леко, но запазва високото си ниво, което обуславя и поддържането на нисък ливъридж.

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 ЗАД „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.

Към 30.09.2019г. застраховката е валидна.

С писмо от 01.08.2019г., в съответствие с условията на застрахователна полица No. 1710014040000630352/28.12.2017г, Де Ново ЕАД е предявило претенция пред застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение, в размер на BGN 286 712,33 /двеста осемдесет и шест хиляди седемстотин и дванадесет лева и тридесет и три стотинки/ вследствие на настъпило застрахователно събитие – неплащане на дължимото на 28.06.2019г. лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на лихвеното плащане. Към датата на настоящия доклад, Де Ново ЕАД не е получило отговор от страна на ЗАД „Армеец“./Виж стр.7 по-долу **Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период/.**

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 28.06.2019г. бе дължимо лихвено плащане по облигационния заем, в размер на 286 712,33 /двеста осемдесет и шест хиляди седемстотин и дванадесет лева и тридесет и три стотинки/, което не е извършено на датата на падежа. /Виж стр.7 по-долу **Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период/.**

С писмо от 01.08.2019г., Де Ново ЕАД е уведомило емитента, че Довереникът е предявил претенция пред застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение, в размер на BGN 286 712,33 /двеста осемдесет и шест хиляди седемстотин и дванадесет лева и тридесет и три

стотинки/ във връзка с неизвършеното лихвено плащане с падеж 28.06.2019г. Също така, Де Ново ЕАД е поискало от емитента предприемането на конкретни действия във връзка с осъществяването на хипотезата на т.4.10 от Част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по-горе, с писма от 04.09.2019г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации с ISIN BG2100030175 към дата 27.06.2019г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане дължимо на 28.06.2019г., като е поскало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

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 30.09.2019г. стойността на показателя е 70.14%.

-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 1.29.

-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 1.19.

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 30.09.2019г., 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 Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период

1. С писмо от 04.12.2019г., АЛТЕРОН АДСИЦ е уведомило Де Ново ЕАД, че дължимото на 28.06.2019г. лихвено плащане в размер на BGN 286 712,33 /двеста осемдесет и шест хиляди седемстотин и дванадесет лева и тридесет и три стотинки/ е изплатено на 03.12.2019г.

11.12.2019г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Иордан Попов:.....
/Изп. Директор/

