

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: 01.10.2019г. - 31.12.2019г.

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 31.12.2019г. балансовото число на АЛТЕРОН АДСИЦ е в размер на 53,424 млн. лева, като отбелязва ръст от 29.36% спрямо 30.09.2019г. /41,300 млн. лева/.

“Инвестиционни имоти“ продължава да е основната позиция в баланса на дружеството, с дял от 77.85% от всички активи, като през тримесечието нараства до 41,588 млн. лева /+63.38%/. Вследствие на това, нетекущите активи също нарастват - до ниво от 46,105 млн.лева /+53.58%/, поради което и техният дял в структурата на активите се покачва до 86.30%, при дял от 13.70% за текущите активи.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Q4 2019 / Q3 2019	% от активите към 31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.	%	
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	41588	25455	163.38	77.85
Търговски и други финансови вземания	4327	4327	100.00	8.10
Предплащания и други активи	172	180	95.56	0.32
Отсрочени данъчни активи	18	58	31.03	0.03
Нетекущи активи	46105	30020	153.58	86.30
Текущи активи				
Финансови активи	97	-	***	0.18
Търговски и други финансови вземания	916	10532	8.70	1.72
Предплащания и други активи	5454	136	4010.29	10.21
Данъчни вземания	444	501	88.62	0.83
Пари и парични еквиваленти	408	111	367.57	0.76
Текущи активи	7319	11280	64.88	13.70
Общо активи	53424	41300	129.36	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АД СИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2019	Q3 2019	Q4 2019 / Q3 2019	% от СК и Пасивите към 31.12.2019
	'000 лв.	'000 лв.	%	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	605	605	100.00	1.13
Други резерви	4581	4500	101.80	8.58
Неразпределена печалба	15653	7227	216.59	29.30
Общо собствен капитал	20839	12332	168.98	39.01
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	21486	19509	110.13	40.22
Отсрочени данъчни пасиви	5	-	***	0.01
Общо нетекущи пасиви	21491	19509	110.16	40.23
Текущи				
Краткосрочни заеми	5614	4345	129.21	10.51
Търговски и други задължения	5472	5107	107.15	10.24
Задължения към персонала	1	-	***	***
Задължения към свързани лица	7	7	100.00	0.01
Общо текущи пасиви	11094	9459	117.29	20.76
Общо пасиви	32585	28968	112.49	60.99
Общо собствен капитал и пасиви	53424	41300	129.36	100.00

Към 31.12.2019г. пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ са с 12.49% повече спрямо 30.09.2019г. 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 31.12.2019г., в размер на 21,486 млн. лева. /40.22% от Общо собствен капитал и пасиви/.

Собственият капитал на емитента нараства рязко, с 2/3, до 20,839 млн. лева спрямо края на третото тримесечие на 2019г., вследствие основно на отчетения двоен ръст /+116.59%/ при неразпределената печалба.

Акционерният капитал е без промяна, в размер на 605 хиляди лева.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019	Q4 2018	31.12.2019 / 31.12.2018 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	799	1319	60.58
Други приходи	1343	1943	69.12
Приходи от наеми	10	78	12.82
Общо приходи от дейността	2152	3340	64.43
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	187	88	212.50
Разходи за персонала	28	28	100.00
Други разходи	142	695	20.43
Общо разходи за дейността	357	811	44.02
Печалба от оперативна дейност	1795	2529	70.98
Финансови приходи:	1	-	***
Финансови разходи:	1151	1092	105.40
Печалба от придобиване на дъщерни дружества	7975	-	***
Печалба/(Загуба) преди данъци	8620	1437	599.86
(Разходи)/Приходи за данъци върху дохода	(45)	58	***
Печалба/(Загуба) за периода	8575	1495	573.58
Общо всеобхватен доход за периода	8575	1495	573.58

Емитентът отчита печалба за 2019г. в размер на 8,575 млн. лева спрямо печалба от 1,495 млн. лева през 2018 година /+573.58%/. Големият ръст в печалбата, от почти 6 пъти, се дължи на позицията "Печалба от придобиване на дъщерни

дружества“, където са отчетени 7,975 млн. лева след придобиването на четири дружества в края на годината. Печалбата от оперативна дейност спада с 30% до 1,795 млн. лева спрямо 2,529 година по-рано в резултат на спад при приходите от обичайна дейност с една трета /-35.57%/.

Финансовите разходи са без съществена промяна /+5.40%/ на ниво от 1,151 млн. лева, като 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	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018
Обща ликвидност	0.6597	1.1925	1.4481	1.5241	1.6708
Бърза ликвидност	0.6197	1.1395	1.4481	1.5241	1.6708
Незабавна ликвидност	0.0368	0.0117	0.0079	0.0083	0.0033

Към 31.12.2019г., показателите за обща и бърза ликвидност се влошават спрямо края на третото тримесечие на 2019г. вследствие на нарастване на краткосрочните задължения и спад при текущите активи. Поради нарастването на салдото по позицията “Пари и парични еквиваленти“ в активната част на баланса на дружеството до 408 хиляди лева, показателят за незабавна ликвидност се подобрява към 31.12.2019г., но е все още на ниски нива. Стойностите и на трите показателя показват, че рискът от възникване на 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	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.4023	0.4724	0.4355	0.4419	0.4497
Общ дълг/Активи	0.6099	0.7014	0.6482	0.6489	0.6467
Общ дълг/Собствен капитал	1.5637	2.3490	1.8429	1.8486	1.8306
Общо активи/Собствен капитал	2.5637	3.3490	2.8429	2.8486	2.8306

Към 31.12.2019г. и четирите показателя за платежоспособност регистрират подобрене спрямо края на третото тримесечие на 2019г. Собственият капитал на дружеството се повишава съществено, 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 31.12.2019г. 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 28.06.2019г. 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.

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.

Съгласно условията на емисията, на 28.12.2019г. бе дължимо лихвено плащане по облигационния заем, в размер на BGN 288 287,67 /двеста осемдесет и осем хиляди двеста осемдесет и седем лева и шестдесет и седем стотинки/, което не е извършено на датата на падежа.

С писмо от 31.12.2019г., Де Ново ЕАД е уведомило КФН и БФБ, че Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента дали дължимото на 28.12.2019г. лихвено плащане в размер на BGN 288 287,67 /двеста осемдесет и осем хиляди двеста осемдесет и седем лева и шестдесет и седем стотинки/ е извършено.

С писмо от 31.12.2019г., АЛТЕРОН АДСИЦ е уведомило Де Ново ЕАД, че дължимото на 28.12.2019г. лихвено плащане в размер на BGN 288 287,67 /двеста осемдесет и осем хиляди двеста осемдесет и седем лева и шестдесет и седем стотинки/ е изплатено на 31.12.2019г., за което Де Ново ЕАД е уведомило КФН и БФБ на 02.01.2020г.

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 31.12.2019г. стойността на показателя е 60.99%.

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 8.75.

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 0.66.

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 31.12.2019г., 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 към 31.12.2019г. 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 21.01.2020г., Де Ново ЕАД е уведомило емитента, че срокът за плащане на дължимото вознаграждение за 2020г. по договора за изпълнение функциите на довереник на облигационерите, е изтекъл на 20.01.2020г. Към датата на настоящия доклад вознаграждението не е платено.

24.03.2020г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/