

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: 01.04.2021г. - 30.06.2021г.

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.

На 23.03.2020г., АЛТЕРОН АДСИЦ успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез публично предлагане на 899 998 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност от 20 лева на акция. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 27.03.2020г. и към 30.06.2021г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на Алтерон АДСИЦ.

1.1 Анализ на активите на АЛТЕРОН АДСИЦ

На 13.03.2020г., вследствие на обявената от Световната здравна организация пандемия от коронавирус /COVID-19/, Българското правителство въведе извънредно положение на територията на цялата страна. Доколкото, година по-късно, АЛТЕРОН АДСИЦ не отчита съществени изменения в стойностите на

инвестиционните имоти, очакванията на емитента за сериозен негативен ефект от коронавирус пандемията върху справедливата стойност на имотите са минимални.

Към 30.06.2021г. активите на АЛТЕРОН АД СИЦ са в размер на 70,166 млн. лева спрямо 63,214 млн. лева към 31.03.2021г. /+11%/.

Същественото увеличение на балансовото число на емитента е свързано с ръст при позицията “Инвестиционни имоти” до 51 млн. лева спрямо 45,453 млн. лева в края на предходното тримесечие, както и с нарастване на търговските и други финансови вземания при краткосрочните активи.

През второто тримесечие на 2021г. е финализирано придобиването на дъщерно дружество Ботевград пропъртис ЕООД на цена 5,400 млн. лева платена изцяло в предходен отчетен период. Също през второто тримесечие на 2021г. е сключен договор за продажба на Ти Ей Пропъртис ЕАД (100% дъщерно дружество на Алтерон АД СИЦ) за цена 13,200 млн. лева след получено одобрение от Общото събрание на акционерите.

Позицията “Инвестиционни имоти” е и най-голяма в активната част на баланса на дружеството с дял от 72.68% от всички активи, поради което, в структурата на активите, делът на нетекущите активи е 78.53%, а делът на текущите активи е 21.47% от всички активи на емитента.

Салдата по най-ликвидните позиции при краткосрочните активи - “Пари и парични еквиваленти” и “Краткосрочни финансови активи” са ниски, което повишава риска от забавяне на предстоящите плащания по облигационната емисия.

Активи	Q2 2021	Q1 2021	Q2 2021 / Q1 2021	% от активите към 30.06.2021
	‘000 лв.	‘000 лв.	%	
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	51000	45453	112.20	72.68
Търговски и други финансови вземания	4057	4057	100.00	5.78
Репутация	5	-	***	0.01
Отсрочени данъчни активи	44	72	61.11	0.06
Нетекущи активи	55106	49582	111.14	78.53
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	9641	2574	374.55	13.74
Краткосрочни финансови активи	47	48	97.92	0.07
Предплащания и други активи	5288	10963	48.23	7.54
Пари и парични еквиваленти	84	47	178.72	0.12
Текущи активи	15060	13632	110.48	21.47
Общо активи	70166	63214	111.00	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към 30.06.2021г., балансовото число на емитента нараства с 11% спрямо края на първото тримесечие на 2021г.

Ръстът е концентриран при дългосрочните пасиви и по-конкретно при дългосрочните заеми, които се увеличават с 45.31% до 27,462 млн. лева, докато при краткосрочните задължения е отчетен лек спад до 3,877 млн. лева спрямо 5,200 млн. лева в края на предходното тримесечие.

Собствен капитал и пасиви	Q2 2021	Q1 2021	Q2 2021 / Q1 2021 %	% от СК и Пасивите към 30.06.2021
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1505	1505	100.00	2.14
Премиен резерв	17082	17082	100.00	24.35
Други резерви	4666	4666	100.00	6.65
Неразпределена печалба	15569	14991	103.86	22.19
Общо собствен капитал	38822	38244	101.51	55.33
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	27462	18899	145.31	39.14
Отсрочени данъчни пасиви	5	871	0.57	0.01
Общо нетекущи пасиви	27467	19770	138.93	39.15
Текущи				
Краткосрочни заеми	3680	4820	76.35	5.24
Търговски и други задължения	58	232	25.00	0.08
Краткосрочни задължения към свързани лица	49	28	175.00	0.07
Провизии	90	120	75.00	0.13
Общо текущи пасиви	3877	5200	74.56	5.52
Общо пасиви	31344	24970	125.53	44.67
Общо собствен капитал и пасиви	70166	63214	111.00	100.00

Собственият капитал леко нараства $+1.51\%$ вследствие на реализирания през периода положителен финансов резултат.

Акционерният капитал е на ниво от 1,505 млн. лева, като вследствие на разликата между номиналната и емисионната стойност на издадените нови акции при увеличението на капитала от първото тримесечие на 2020г., има формиран премиен резерв в размер на 17,082 млн. лева.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	H1 2021	H1 2020	H1 2021 / H1 2020 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Приходи от наеми	5	5	100.00
Други приходи	399	135	295.56
Общо приходи от дейността	404	140	288.57
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(127)	(96)	132.29
Разходи за персонала	(19)	(19)	100.00
Други разходи	(101)	(76)	132.89
Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби	5	4	125.00
Общо разходи за дейността	242	187	129.41
Печалба от оперативна дейност	162	(47)	***
Финансови приходи	929	-	***
Финансови разходи	(602)	(622)	96.78
Печалба/(Загуба) за периода	489	(669)	***
Печалба/(Загуба) преди данъци	489	(669)	***
(Разходи)/Приходи за данъци върху дохода	-	-	
Общо всеобхватен доход за периода	489	(669)	***

Емитентът отчита положителен финансов резултат от 489 хиляди лева за първото полугодие на 2021г. спрямо загуба от 669 хиляди лева през съответния период на 2020 година. Рязкото подобрене на финансовия резултат се дължи на отчетените през второто тримесечие на 2021г. значителни финансови приходи свързани с положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти.

Необходимостта финансовите разходи да се покриват от нарастване на приходите от оперативна дейност и/или нарастване на стойността на активите, в които е инвестирало дружеството, остава от ключово значение за емитента.

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	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Обща ликвидност	3.8844	2.6215	2.6431	3.7329	3.4136
Бърза ликвидност	3.8844	2.6215	2.6382	2.9482	2.7081
Незабавна ликвидност	0.0338	0.0183	0.0241	1.1986	1.1463

През второто тримесечие на 2021г. показателите за ликвидност се подобряват спрямо края на предходното тримесечие, вследствие на спада при краткосрочните задължения.

Салдата по позициите “Пари и парични еквиваленти” и “Краткосрочни финансови активи” продължават да са много ниски, което буди притеснения с оглед на предстоящите плащания по облигационната емисия.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3915	0.3127	0.3099	0.3494	0.3448
Общ дълг/Активи	0.4467	0.3950	0.3928	0.4573	0.4663
Общ дълг/Собствен капитал	0.8074	0.6529	0.6468	0.8428	0.8735
Общо активи/Собствен капитал	1.8074	1.6529	1.6468	1.8428	1.8735

След успешното увеличение на капитала от март 2020г., собственият капитал на дружеството се повиши съществено, което обуславя и поддържането на нисък ливъридж.

Увеличението на дългосрочните задължения през тримесечието води до леко нарастване на степента на задлъжнялост, но като цяло показателите за платежоспособност на емитента са на приемливи нива.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем АЛТЕРОН АД СИЦ е сключило застраховка при ЗАД АРМЕЕЦ АД 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 30.06.2021г. застраховката е валидна. 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 28.06.2021г. бяха дължими плащания по облигационния заем, както следва:

- Лихвено плащане в размер на BGN 272 376,71;
- Плащане на главница в размер на BGN 500 000,00.

които не са извършени на датата на падежа. /Виж стр. 7 по-долу: “Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период”.

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 30.06.2021г. стойността на показателя е 44.67%.

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 1.90.

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 3.88.

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 30.06.2021г., 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 03.08.2021г., 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 772 376,71, вследствие на настъпило застрахователно събитие – неплащане на дължимите на 28.06.2021г. лихвено плащане и плащане на главница в срок до 30 дни от датата на падежа им.
2. С писмо от 11.08.2021г., АЛТЕРОН АДСИЦ е уведомило Де Ново ЕАД, че дължимите на 28.06.2021г. лихвено плащане в размер на BGN 272 376,71 и плащане на главница в размер на BGN 500 000,00 са изплатени на 11.08.2021г.
3. С писмо от 07.09.2021г., Де Ново ЕАД е поискало от емиента 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.
4. Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по т.3 по-горе, с писма от 21.09.2021г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации с ISIN BG2100030175 към дата 25.06.2021г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане дължимо на 28.06.2021г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

27.09.2021г., София
За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/