

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: 01.07.2021г. - 30.09.2021г.

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 30.09.2021г. 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 и половина 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 30.09.2021г. активите на АЛТЕРОН АДСИЦ са в размер на 68,062 млн. лева спрямо 70,166 млн. лева към 30.06.2021г. /-3%/.

Позицията “Инвестиционни имоти”, която нарастна съществено, до 51 млн. лева, в края на предходното тримесечие, е с лек спад до 50 млн. лева към 30.09.2021г.

Тя е и най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 73.46% от всички активи, поради което, в структурата на активите, дялът на нетекущите активи е 79.50%, а дялът на текущите активи е 20.50% от всички активи на емитента.

Позицията “Краткосрочни финансови активи” е ликвидирана, а салдото по най-ликвидната позиция при краткосрочните активи - “Пари и парични еквиваленти” е ниско, което повишава риска от забавяне на предстоящите плащания по облигационната емисия.

| Активи | 30.09. 2021 | 30.06. 2021 | 30.09.2021 / 30.06.2021 % | % от активите към 30.09.2021 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | | |
| Нетекущи активи | | | | |
| Инвестиционни имоти | 50000 | 51000 | 98.04 | 73.46 |
| Търговски и други финансови вземания | 4057 | 4057 | 100.00 | 5.96 |
| Репутация | 5 | 5 | 100.00 | 0.01 |
| Отсрочени данъчни активи | 44 | 44 | 100.00 | 0.07 |
| | | | | |
| Нетекущи активи | 54106 | 55106 | 98.19 | 79.50 |
| Текущи активи | | | | |
| Търговски и други финансови вземания | 7645 | 9641 | 79.30 | 11.23 |
| Краткосрочни финансови активи | - | 47 | *** | *** |
| Предплащания и други активи | 6244 | 5288 | 118.08 | 9.17 |
| Пари и парични еквиваленти | 67 | 84 | 79.76 | 0.10 |
| | | | | |
| Текущи активи | 13956 | 15060 | 92.67 | 20.50 |
| | | | | |
| Общо активи | 68062 | 70166 | 97.00 | 100.00 |

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към 30.09.2021г., балансовото число на емитента спада с 3% спрямо края на първото полугодие на 2021г.

| Собствен капитал и пасиви | 30.09.2021 | 30.06.2021 | 30.09.2021 / 30.06.2021 % | % от СК и Пасивите КЪМ 30.09.2021 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------------------|--|
| | '000 лв. | '000 лв. | | |
| Собствен капитал | | | | |
| Акционерен капитал | 1505 | 1505 | 100.00 | 2.21 |
| Премиен резерв | 17082 | 17082 | 100.00 | 25.09 |
| Други резерви | 4666 | 4666 | 100.00 | 6.86 |
| Неразпределена печалба | 15136 | 15569 | 97.22 | 22.24 |
| | | | | |
| Общо собствен капитал | 38389 | 38822 | 98.88 | 56.40 |
| Пасиви | | | | |
| Нетекущи | | | | |
| Дългосрочни заеми | 27628 | 27462 | 100.60 | 40.59 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 5 | 5 | 100.00 | 0.01 |
| | | | | |
| Общо нетекущи пасиви | 27633 | 27467 | 100.60 | 40.60 |
| Текущи | | | | |
| Краткосрочни заеми | 1907 | 3680 | 51.82 | 2.80 |
| Търговски и други задължения | 3 | 58 | 5.17 | 0.01 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 70 | 49 | 142.86 | 0.10 |
| Провизии | 60 | 90 | 66.67 | 0.09 |
| | | | | |
| Общо текущи пасиви | 2040 | 3877 | 52.62 | 3.00 |
| | | | | |
| Общо пасиви | 29673 | 31344 | 94.67 | 43.60 |
| | | | | |
| Общо собствен капитал и пасиви | 68062 | 70166 | 97.00 | 100.00 |

Спадът е концентриран при краткосрочните пасиви, където краткосрочните заеми спадат почти наполовина, докато дългосрочните пасиви са на практика без промяна $+0.6\%$ на ниво от 27,633 млн. лева спрямо 27,467 млн. лева в края на предходното тримесечие.

Собственият капитал леко спада -1.12% вследствие на спада на текущия положителен финансов резултат през третото тримесечие.

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

| | 30.09. 2021 | 30.09. 2020 | 30.09.2021 / 30.09.2020 % |
|---|----------------|----------------|---------------------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | |
| Приходи от дейността: | | | |
| Приходи от наеми | 8 | 8 | 100.00 |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 47 | 1217 | 3.86 |
| Други приходи | 404 | 274 | 147.45 |
| Общо приходи от дейността | 459 | 1499 | 30.62 |
| Разходи за дейността: | | | |
| Разходи за външни услуги | (205) | (134) | 152.99 |
| Разходи за персонала | (27) | (29) | 93.10 |
| Други разходи | (180) | (114) | 157.89 |
| | | | |
| Общо разходи за дейността | (412) | (277) | 148.74 |
| | | | |
| Печалба от оперативна дейност | 47 | 1222 | 3.85 |
| | | | |
| Финансови приходи | 936 | - | *** |
| Финансови разходи | (927) | (913) | 101.53 |
| | | | |
| Печалба/(Загуба) за периода | 56 | 309 | 18.12 |
| | | | |
| Печалба/(Загуба) преди данъци | 56 | 309 | 18.12 |
| (Разходи)/Приходи за данъци върху дохода | | | |
| Общо всеобхватен доход за периода | 56 | 309 | 18.12 |

Емитентът отчита положителен финансов резултат от 56 хиляди лева за деветмесечието на 2021г., като нарастването на стойността на активите, в които е инвестирало дружеството, продължава да бъде от ключово значение за емитента.

Резултатът е по-слаб от този реализиран през съответния период на 2020 година, когато е регистрирана печалба от 309 хиляди лева, благодарение на отчетената съществена положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Отчетените през второто тримесечие на 2021г. значителни финансови приходи свързани с положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти, успяват да балансират финансовите разходи за деветмесечието.

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 | Q3'2021 | Q2'2021 | Q1'2021 | Q4'2020 | Q3'2020 |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Обща ликвидност | 6.8412 | 3.8844 | 2.6215 | 2.6431 | 3.7329 |
| Бърза ликвидност | 6.8412 | 3.8844 | 2.6215 | 2.6382 | 2.9482 |
| Незабавна ликвидност | 0.0328 | 0.0338 | 0.0183 | 0.0241 | 1.1986 |

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

Показателят за незабавна ликвидност, обаче, продължава да е на много ниско ниво, което буди притеснения с оглед на предстоящите плащания по облигационната емисия.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност | Q3'2021 | Q2'2021 | Q1'2021 | Q4'2020 | Q3'2020 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.4060 | 0.3915 | 0.3127 | 0.3099 | 0.3494 |
| Общ дълг/Активи | 0.4360 | 0.4467 | 0.3950 | 0.3928 | 0.4573 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 0.7730 | 0.8074 | 0.6529 | 0.6468 | 0.8428 |
| Общо активи/Собствен капитал | 1.7730 | 1.8074 | 1.6529 | 1.6468 | 1.8428 |

След увеличението на дългосрочните задължения през предходното тримесечие, довело до леко нарастване на степента на задлъжнялост, през третото тримесечие на 2021г. показателите за платежоспособност на емитента са без съществени изменения и като цяло са на приемливи нива.

Собственият капитал на дружеството се повиши съществено след успешното увеличение на капитала от март 2020г., 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 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 30.09.2021г. застраховката е валидна.

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.

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, през разглеждания в доклада период няма дължими плащания по облигационния заем.

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 бяха извършени на датата на падежа.

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.

С писмо от 07.09.2021г., 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 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.

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 30.09.2021г. стойността на показателя е 43.60%.

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 1.07.

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 6.84.

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 30.09.2021г., 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.

07.12.2021г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/