

**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: 01.01.2022 г. - 31.03.2022 г.**

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 28.12.2017 г.

Де Ново ЕАД изпълнява функциите на довереник на облигационерите по емисия ISIN:BG2100030175, въз основа на договор от 20.12.2017 г. сключен с емитента АЛТЕРОН АДСИЦ.

С Решение №563-Е от 06.06.2018 г., 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 14.06.2018 г., 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 21.06.2018 г.

## **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 23.03.2020 г., 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 27.03.2020 г. и към 31.12.2021 г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на Алтерон АДСИЦ.

### **1.1 Анализ на активите на АЛТЕРОН АДСИЦ**

С Решение № 826/25.11.2021 г. на Министерски съвет, срокът на извънредната епидемична обстановка в България бе удължен до 31.03.2022 г. Доколкото, АЛТЕРОН АДСИЦ не отчита съществени отрицателни изменения в стойностите на

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

След същественото нарастване в края на 2021 година, през първото тримесечие на настоящата година активите на АЛТЕРОН АДСИЦ остават почти без промяна, като към 31.03.2022 г. са в размер на 88,552 млн. лева /+0.35%/ спрямо 88,247 млн. лева към 31.12.2021 г.

Позицията “Инвестиционни имоти” продължава да нараства, както и през цялата 2021 г., като салдото тук достига до 72,930 млн. лева /+0.85%/ спрямо 72,313 млн. лева в края на 2021 г.

Тя продължава да е и най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 82.36% от всички активи, поради което, в структурата на активите, дялът на нетекущите активи е 86.62%, а дялът на текущите активи е 13.38% от всички активи на емитента.

След като през третото тримесечие на 2021 г. позицията “Краткосрочни финансови активи” бе ликвидирана, към 31.03.2022 г., както и в края на 2021 г., тя отново е с нулево салдо. Салдото по най-ликвидната позиция при краткосрочните активи - “Пари и парични еквиваленти”, се понижава до 78 хиляди лева, което повишава риска от забавяне на предстоящите плащания по облигационната емисия.

Активи	31.03. 2022	31.12. 2021	31.03.2022 / 31.12.2021 %	% от активите към 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	72930	72313	100.85	82.36
Търговски и други финансови вземания	3657	3657	100.00	4.13
Репутация	5	5	100.00	0.01
Отсрочени данъчни активи	112	112	100.00	0.12
<b>Нетекущи активи</b>	<b>76704</b>	<b>76087</b>	<b>100.81</b>	<b>86.62</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други финансови вземания	5435	5793	93.82	6.14
Предплащания и други активи	6335	6205	102.10	7.15
Краткосрочни финансови активи	-	-	***	***
Пари и парични еквиваленти	78	162	48.15	0.09
<b>Текущи активи</b>	<b>11848</b>	<b>12160</b>	<b>97.43</b>	<b>13.38</b>
<b>Общо активи</b>	<b>88552</b>	<b>88247</b>	<b>100.35</b>	<b>100.00</b>

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към 31.03.2022 г., балансовото число на емитента нараства минимално, с 0.35%, до ниво от 88,552 млн. лева спрямо 88,247 млн. лева в края на 2021 г.

Собствен капитал и пасиви	31.03. 2022	31.12. 2021	31.03.2022 / 31.12.2021 %	% от СК и Пасивите към 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	1505	1505	100.00	1.70
Премиен резерв	17082	17082	100.00	19.29
Други резерви	4751	4751	100.00	5.37
Неразпределена печалба	15054	15201	99.03	17.00
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>38392</b>	<b>38539</b>	<b>99.62</b>	<b>43.36</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Дългосрочни заеми	39991	39991	100.00	45.16
Отсрочени данъчни пасиви	888	888	100.00	1.00
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>40879</b>	<b>40879</b>	<b>100.00</b>	<b>46.16</b>
<b>Текущи</b>				
Краткосрочни заеми	5570	5146	108.24	6.29
Търговски и други задължения	3660	3656	100.11	4.13
Краткосрочни задължения към свързани лица	31	7	442.86	0.04
Провизии	20	20	100.00	0.02
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>9281</b>	<b>8829</b>	<b>105.12</b>	<b>10.48</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>50160</b>	<b>49708</b>	<b>100.91</b>	<b>56.64</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>88552</b>	<b>88247</b>	<b>100.35</b>	<b>100.00</b>

Дългосрочните пасиви са без каквато и да е промяна спрямо края на 2021 г., докато краткосрочните задължения нарастват с 5.12% до ниво от 9,281 млн. лева, основно поради увеличение на краткосрочните заеми /+8.24%/ до 5,570 млн. лева.

Собственият капитал заема съществена част от баланса на емитента /43.36% от общата сума на собствен капитал и пасиви/, като леко се понижава през първото тримесечие на годината /-0.38%/ вследствие на отчетения отрицателен текущ 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 2020 г., има формиран премиен резерв в размер на 17,082 млн. лева.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022 / Q1 2021 %
	'000 лв.	'000 лв.	
<b>Приходи от дейността:</b>			
Приходи от наеми	3	3	100.00
Други приходи	387	276	140.22
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>390</b>	<b>279</b>	<b>139.78</b>
<b>Разходи за дейността:</b>			
Разходи за външни услуги	(87)	(37)	235.14
Разходи за персонала	(7)	(10)	70.00
Други разходи	(55)	(45)	122.22
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(149)</b>	<b>(92)</b>	<b>161.96</b>
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>241</b>	<b>187</b>	<b>128.88</b>
<b>Финансови приходи</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>***</b>
<b>Финансови разходи</b>	<b>(388)</b>	<b>(279)</b>	<b>139.07</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>(147)</b>	<b>(89)</b>	<b>165.17</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>(147)</b>	<b>(89)</b>	<b>165.17</b>
(Разходи)/Приходи за данъци върху дохода	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>(147)</b>	<b>(89)</b>	<b>165.17</b>

Емитентът отчита отрицателен финансов резултат от 147 хиляди лева за първото тримесечие на 2022 г. спрямо загуба от 89 хиляди лева през съответния период на 2021 г., като нарастването на стойността на активите, в които е инвестирало дружеството, продължава да бъде от ключово значение за емитента.

През тримесечието не са отчетени финансови приходи, докато финансовите разходи нарастват с почти 40% спрямо първото тримесечие на предходната 2021 година до 388 хиляди лева. По този начин печалбата от оперативна дейност не успява да покрие финансовите разходи и емитентът отчита загуба за тримесечието.

### 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Обща ликвидност	1.2766	1.3773	6.8412	3.8844	2.6215
Бърза ликвидност	1.2766	1.3773	6.8412	3.8844	2.6215
Незабавна ликвидност	0.0084	0.0183	0.0328	0.0338	0.0183

През първото тримесечие на 2022 г. показателите за обща и бърза ликвидност спадат спрямо края на 2021 г., вследствие на лекото нарастване на текущите задължения, концентрирано основно при краткосрочните заеми.

Показателят за незабавна ликвидност продължава да е на много ниско ниво, което буди притеснения с оглед на предстоящите плащания на лихва и главница 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4616	0.4632	0.4060	0.3915	0.3127
Общ дълг/Активи	0.5664	0.5633	0.4360	0.4467	0.3950
Общ дълг/Собствен капитал	1.3065	1.2898	0.7730	0.8074	0.6529
Общо активи/Собствен капитал	2.3065	2.2898	1.7730	1.8074	1.6529

През първото тримесечие на 2022 година няма съществена промяна при показателите за платежоспособност на емитента. Както и през цялата 2021 г., всички показатели поддържат приемливи нива, благодарение на значителния собствен капитал на дружеството, който се повиши съществено след успешното увеличение на капитала от март 2020 г.

## 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 31.03.2022 г. застраховката е валидна.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства са използвани от АЛТЕРОН АД СИЦ 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.

#### **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 31.03.2022 г. стойността на показателя е 56.64%.

-- 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 31.03.2022 г. стойността на показателя е 0.58.

-- 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 31.03.2022 г. стойността на показателя е 1.28.

Към 31.03.2022 г., коефициентът на покритие на разходите за лихви се намира под минималната стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем.

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.

Очакванията на Емитента са, че това нарушение има временен характер и при генериране на положителен текущ финансов резултат от дейността по-късно през годината, този показател ще надхвърли заложената минимална стойност.

## 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.***

14.06.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....  
/Изп. Директор/