

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: 01.04.2022 г. - 30.06.2022 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 23.03.2020г., 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 27.03.2020 г. и към 30.06.2022 г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на Алтерон АДСИЦ.

Продължаващата и към 30.06.2022 г. Руска агресия в Украйна води до нарастващо геополитическо напрежение и несигурност в икономическата обстановка. Наложени бяха поредица от пакети санкции срещу Руската Федерация и руски субекти. Извън общия негативен ефект върху макроикономическите условия в страната и в Европа, АЛТЕРОН АДСИЦ не регистрира конкретно негативно влияние от войната в Украйна върху своята дейност.

1.1 Анализ на активите на АЛТЕРОН АДСИЦ

След същественото нарастване в края на 2021 година, през първото полугодие на настоящата година активите на АЛТЕРОН АДСИЦ остават почти без промяна, като към 30.06.2022 г. са в размер на 89,280 млн. лева /+0.82%/ спрямо 88,552 млн. лева към 31.03.2022 г.

Позицията “Инвестиционни имоти” продължава да нараства, както и през цялата 2021 г., като салдото тук достига до 73,699 млн. лева /+1.05%/ спрямо 72,930 млн. лева в края на първото тримесечие на 2022 г.

Тя продължава да е и най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 82.55% от всички активи, поради което, в структурата на активите, дялът на нетекущите активи е 86.78%, а дялът на текущите активи е 13.22% от всички активи на емитента.

Салдото по най-ликвидната позиция при краткосрочните активи - “Пари и парични еквиваленти”, нараства до 236 хиляди лева спрямо 78 хиляди лева към 31.03.2022г., но въпреки това остава крайно недостатъчно и не осигурява възможност на емитента да извърши просрочените плащания на лихва и главница по облигационната емисия, дължими на 28.06.2022 г.

Активи	30.06. 2022	31.03. 2022	30.06.2022 / 31.03.2022 %	% от активите към 30.06.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	73699	72930	101.05	82.55
Търговски и други финансови вземания	3657	3657	100.00	4.10
Репутация	5	5	100.00	0.01
Отсрочени данъчни активи	112	112	100.00	0.12
Нетекущи активи	77473	76704	101.00	86.78
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	5365	5435	98.71	6.01
Предплащания и други активи	6206	6335	97.96	6.95
Краткосрочни финансови активи	-	-	***	***
Пари и парични еквиваленти	236	78	302.56	0.26
Текущи активи	11807	11848	99.65	13.22
Общо активи	89280	88552	100.82	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към 30.06.2022 г., балансовото число на емитента нараства минимално, с 0.82%, до 89,280 млн. лева спрямо 88,552 млн. лева в края на първото тримесечие на 2022 г.

Собствен капитал и пасиви	30.06. 2022	31.03. 2022	30.06.2022 / 31.03.2022 %	% от СК и Пасивите към 30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1505	1505	100.00	1.69
Премиен резерв	17082	17082	100.00	19.13
Други резерви	4751	4751	100.00	5.32
Неразпределена печалба	15961	15054	106.02	17.88
Общо собствен капитал	39299	38392	102.36	44.02
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	41768	39991	104.44	46.79
Отсрочени данъчни пасиви	895	888	100.79	1.00
Общо нетекущи пасиви	42663	40879	104.36	47.79
Текущи				
Краткосрочни заеми	3572	5570	64.13	4.00
Търговски и други задължения	3673	3660	100.36	4.11
Краткосрочни задължения към свързани лица	53	31	170.97	0.06
Провизии	20	20	100.00	0.02
Общо текущи пасиви	7318	9281	78.85	8.19
Общо пасиви	49981	50160	99.64	55.98
Общо собствен капитал и пасиви	89280	88552	100.82	100.00

Спрямо края на първото тримесечие на 2022 г., към 30.06.2022 г. дългосрочните пасиви нарастват леко /+1,784 млн. лева до 42,663 млн. лева/, докато краткосрочните задължения спадат леко /-1,963 млн. лева до ниво от 7,318 млн. лева/.

Собственият капитал заема съществена част от баланса на емитента /44.02% от общата сума на собствен капитал и пасиви/, като допълнително нараства през второто тримесечие на годината /+2.36%/ вследствие на отчетения положителен 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

	H1 2022	H1 2021	H1 2022 / H1 2021 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Приходи от наеми	5	5	100.00
Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби	-	5	***
Други приходи	1151	399	288.47
Общо приходи от дейността	1156	409	282.64
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(155)	(127)	122.05
Разходи за персонала	(14)	(19)	73.68
Други разходи	(105)	(101)	103.96
Общо разходи за дейността	(274)	(247)	110.93
Печалба от оперативна дейност	882	162	544.44
Финансови приходи	661	929	71.15
Финансови разходи	(776)	(602)	128.90
Печалба/(Загуба) за периода	767	489	156.85
Печалба/(Загуба) преди данъци	767	489	156.85
(Разходи)/Приходи за данъци върху дохода	(7)	-	***
Общо всеобхватен доход за периода	760	489	155.42

АЛТЕРОН АД СИЦ отчита положителен финансов резултат от 760 хиляди лева за първото полугодие на 2022 г. спрямо печалба от 489 хиляди лева през съответния период на 2021 г., като основната позиция "Други приходи" представлява приходи с обезщетителен характер относими към притежаваните от емитента инвестиционни имоти.

През полугодията финансовите приходи намаляват с 28.85% до 661 хиляди лева, докато финансовите разходи нарастват с 28.90% до 776 хиляди лева спрямо първото полугодие на предходната 2021 година. Въпреки това, печалбата от оперативна дейност успява да покрие отрицателните нетни финансови приходи и емитентът отчита печалба за полугодията.

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	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Обща ликвидност	1.6134	1.2766	1.3773	6.8412	3.8844
Бърза ликвидност	1.6134	1.2766	1.3773	6.8412	3.8844
Незабавна ликвидност	0.0322	0.0084	0.0183	0.0328	0.0338

През второто тримесечие на 2022 г. показателите за обща и бърза ликвидност леко се повишават спрямо 31.03.2022 г., вследствие на спада при текущите задължения, концентрирано основно при краткосрочните заеми.

Показателят за незабавна ликвидност продължава да е на много ниско ниво, което буди притеснения за способността на емитента да погаси в кратки срокове просрочените 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	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4779	0.4616	0.4632	0.4060	0.3915
Общ дълг/Активи	0.5598	0.5664	0.5633	0.4360	0.4467
Общ дълг/Собствен капитал	1.2718	1.3065	1.2898	0.7730	0.8074
Общо активи/Собствен капитал	2.2718	2.3065	2.2898	1.7730	1.8074

През второто тримесечие на 2022 година няма съществена промяна при показателите за платежоспособност на емитента. Както и през цялата 2021 г., и през настоящата година 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 АДСИЦ 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 30.06.2022 г. застраховката е валидна. **/Виж стр.7 “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).

На 28.06.2022 г. бяха дължими лихвено плащане и плащане на главница, както следва:

- лихвено плащане в размер на BGN 229 369.86;
- плащане на главница в размер на BGN 1 000 000.00,

които не са изплатени на датата на падежа. **/Виж стр.7 “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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 55.98%.

-- 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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 2.08.

-- 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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 1.61.

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 30.06.2022 г., 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.

Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период

1. С писмо от 03.08.2022 г., в съответствие с условията на застрахователна полица No. 1710014040000630352/28.12.2017 г., Де Ново ЕАД е предявило претенция за изплащане на застрахователно обезщетение, вследствие на настъпило застрахователно събитие – неплащане на дължимите на 28.06.2022 г. лихвено плащане и плащане на главница в срок до 30 дни от датата на падежа.

2. С писмо от 04.08.2022 г., Де Ново ЕАД е поискало от емитента предприемането на конкретни действия във връзка с осъществяването на хипотезата на т.4.10, параграф “Предсрочна изискуемост“, т.3 от Част III - Документ за предлаганите ценни книжа на потвърдения от Комисията за финансов надзор Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

3. Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по т.2 по-горе, с писма от 09.09.2022 г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации ISIN BG2100030175 към дата 27.06.2022 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане и плащане на главница, дължими на 28.06.2022 г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

Предвид фактите и обстоятелствата, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че Емитентът е в забава по отношение на дължимите плащания, с падеж 28.06.2022 г. и следва да предприеме спешни действия за изпълнение на задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

23.09.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/