

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: 01.01.2023 г. - 31.03.2023 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 30.09.2022 г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на АЛТЕРОН АДСИЦ.

Продължаващата и към 31.03.2023 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

Към края на първото тримесечие на 2023 година, активите на АЛТЕРОН АДСИЦ са на ниво от 95,364 млн. лева - без съществена промяна /-0.38%/ спрямо 95,728 млн. лева в края на 2022 г.

При отделните позиции в активната част на баланса също няма съществени изменения, като данните са консистентни с тези от края на 2022 г.

Позицията “Инвестиционни имоти” продължава да е най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 62.36% от всички активи, поради което и в структурата на активите нетекущите активи имат дял от 65.63% спрямо 65.17% към 31.12.2022 г., докато делът на текущите активи е 34.37% спрямо 34.83% от всички активи на емитента към 31.12.2022 г.

Активи	31.03. 2023	31.12. 2022	31.03.2023 / 31.12.2022	% от активите към 31.03.2023
	‘000 лв.	‘000 лв.	%	
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	59469	59274	100.33	62.36
Търговски и други финансови вземания	2957	2957	100.00	3.10
Репутация	5	5	100.00	0.01
Отсрочени данъчни активи	154	154	100.00	0.16
Нетекущи активи	62585	62390	100.31	65.63
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	7696	7768	99.07	8.07
Предплащания и други активи	11826	11839	99.89	12.40
Пари и парични еквиваленти	43	483	8.90	0.04
Активи, държани за продажба	13214	13248	99.74	13.86
Текущи активи	32779	33338	98.32	34.37
Общо активи	95364	95728	99.62	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към края на първото тримесечие на 2023 г., балансовото число на емитента намалява несъществено, до 95,364 млн. лева /-0.38%/ спрямо 95,728 млн. в края на 2022 г.

След рязкото нарастване на пасивите през четвъртото тримесечие на 2022 г., свързано с получени аванси по предварителен договор за продажба на 100% от

дяловете на дъщерното специализирано търговско дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД, през първото тримесечие на 2023 г. не наблюдаваме значителни изменения или размествания.

Собственият капитал заема съществена част от баланса на емитента /41.45% от общата сума на собствен капитал и пасиви/, което се отразява благоприятно върху показателите за платежоспособност разгледани по-долу в доклада.

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.

Собствен капитал и пасиви	31.03. 2023	31.12. 2022	31.03.2023 / 31.12.2022 %	% от СК и Пасивите към 31.03.2023
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1505	1505	100.00	1.58
Премиен резерв	17082	17082	100.00	17.91
Други резерви	4837	4837	100.00	5.07
Неразпределена печалба	16109	15524	103.77	16.89
Общо собствен капитал	39533	38948	101.50	41.45
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	37031	36852	100.49	38.84
Отсрочени данъчни пасиви	12	12	100.00	0.01
Общо нетекущи пасиви	37043	36864	100.49	38.85
Текущи				
Краткосрочни заеми	4288	4862	88.19	4.50
Търговски и други задължения	13578	14128	96.11	14.24
Пасиви, държани за продажба	890	916	97.16	0.93
Краткосрочни задължения към свързани лица	32	10	320.00	0.03
Общо текущи пасиви	18788	19916	94.34	19.70
Общо пасиви	55831	56780	98.33	58.55
Общо собствен капитал и пасиви	95364	95728	99.62	100.00

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023	Q1 2022	Q1 2023 / Q1 2022 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Приходи от наеми	3	3	100.00
Приходи от промяна в справедлива оценка на инвестиционни имоти	-	-	***
Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби	-	-	***
Други приходи	1040	387	268.73
Общо приходи от дейността	1043	390	267.44
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(42)	(87)	48.28
Разходи за персонала	(9)	(7)	128.57
Разходи за очаквани кредитни загуби	-	-	***
Други разходи	(47)	(55)	85.45
Общо разходи за дейността	(98)	(149)	65.77
Печалба от оперативна дейност	945	241	392.12
Финансови приходи	-	-	***
Финансови разходи	(344)	(388)	88.66
Печалба/(Загуба) за периода преди данъци	601	(147)	***
(Разходи)/Приходи за данъци	-	-	***
Печалба от продължаващи дейности	601	(147)	***
(Загуба) от преустановени дейности	(16)	-	***
Общо всеобхватен доход за периода	585	(147)	***

АЛТЕРОН АД СИЦ отчита положителен финансов резултат от 585 хиляди лева за първото тримесечие на 2023 г. спрямо загуба от 147 хиляди лева през съответния период на 2022 г. Основна причина за рязкото нарастване на положителния финансов резултат е позицията "Други приходи", представляващи приходи с обезщетителен характер относими към притежаваните от емитента инвестиционни имоти.

Както и през цялата 2022 г., през първото тримесечие на 2023 година емитентът не отчита финансови приходи, а финансовите разходи намаляват с 11.34% до (344) хиляди лева спрямо (388) хиляди лева през съответния период на предходната 2022 година, като тази комбинация от спадащи финансови разходи и значителен ръст на печалбата от оперативна дейност позволява на емитента на регистрира едно много добро тримесечие.

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	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Обща ликвидност	1.7447	1.6739	1.8253	1.6134	1.2766
Бърза ликвидност	1.7447	1.6739	1.8253	1.6134	1.2766
Незабавна ликвидност	0.0023	0.0243	0.0190	0.0322	0.0084

През първото тримесечие на 2023 г. няма съществени изменения при показателите за ликвидност. Показателят за незабавна ликвидност се понижава спрямо нивото си от края на 2022 г., поради съществен спад по позицията “Пари и парични еквиваленти”, което от своя страна буди сериозни притеснения относно точното изпълнение на предстоящите в края на юни лихвено и главнично плащане по емисията.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3884	0.3851	0.4810	0.4779	0.4616
Общ дълг/Активи	0.5855	0.5931	0.5446	0.5598	0.5664
Общ дълг/Собствен капитал	1.4123	1.4578	1.1959	1.2718	1.3065
Общо активи/Собствен капитал	2.4123	2.4578	2.1959	2.2718	2.3065

През първото тримесечие на 2023 година няма съществена промяна при показателите за платежоспособност на емитента. Както и през предходната 2022 г., и в началото на 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 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 31.03.2023 г. 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).

През разглеждания в доклада период няма дължими плащания по облигационната емисия.

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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 58.55%.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се разделя на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05.

Към 31.03.2023 г. стойността на показателя е 2.86.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5.

Към 31.03.2023 г. стойността на показателя е 1.74.

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 31.03.2023 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.

Предвид фактите и обстоятелствата, изложени в доклада, може да бъде направен обосновен извод, че Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

12.06.2023 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/