

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: 01.04.2023 г. - 30.06.2023 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 30.06.2023 г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на АЛТЕРОН АДСИЦ.

Продължаващата и към 30.06.2023 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 полугодие на 2023 година, активите на АЛТЕРОН АДСИЦ са на ниво от 98,456 млн. лева, като нарастват с 3.24% спрямо 95,364 млн. лева към 31.03.2023 г.

Нарастването на активите е концентрирано в позицията “Инвестиционни имоти” /+5.45% до 62,710 млн. лева/, която продължава да е и най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 63.69% от всички активи, поради което и в структурата на активите нетекущите активи имат дял от 66.86% спрямо 65.63% към 31.03.2023 г., докато делът на текущите активи е 33.14% спрямо 34.37% от всички активи на емитента към 31.03.2023 г.

Активи	30.06. 2023	31.03. 2023	30.06.2023 / 31.03. 2023 %	% от активите към 30.06.2023
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	62710	59469	105.45	63.69
Търговски и други финансови вземания	2957	2957	100.00	3.00
Репутация	5	5	100.00	0.01
Отсрочени данъчни активи	154	154	100.00	0.16
Нетекущи активи	65826	62585	105.18	66.86
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	7021	7696	91.23	7.13
Предплащания и други активи	12360	11826	104.52	12.55
Пари и парични еквиваленти	32	43	74.42	0.03
Активи, държани за продажба	13217	13214	100.02	13.43
Текущи активи	32630	32779	99.55	33.14
Общо активи	98456	95364	103.24	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към края на първото полугодие на 2023 г., балансовото число на емитента се покачва до 98,456 млн. лева /+3.24%/ спрямо 95,364 млн. лева към 31.03.2023 г.

Нарастването при пасивите се дължи на ръст при дългосрочните заеми, с които е финансирано увеличението при позицията инвестиционни имоти в активната част на баланса на дружеството.

Собственият капитал заема съществена част от баланса на емитента /40.10% 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	30.06. 2023	31.03. 2023	30.06.2023 / 31.03. 2023 %	% от СК и Пасивите към 30.06.2023
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1505	1505	100.00	1.53
Премиен резерв	17082	17082	100.00	17.35
Други резерви	4837	4837	100.00	4.91
Неразпределена печалба	16061	16109	99.70	16.31
Общо собствен капитал	39485	39533	99.88	40.10
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	40225	37031	108.63	40.86
Дългосрочни търговски и други задължения	116	-	***	0.12
Отсрочени данъчни пасиви	63	12	525.00	0.06
Общо нетекущи пасиви	40404	37043	109.07	41.04
Текущи				
Краткосрочни заеми	4000	4288	93.28	4.06
Търговски и други задължения	13615	13578	100.27	13.83
Пасиви, държани за продажба	898	890	100.90	0.91
Краткосрочни задължения към свързани лица	54	32	168.75	0.06
Общо текущи пасиви	18567	18788	98.82	18.86
Общо пасиви	58971	55831	105.62	59.90
Общо собствен капитал и пасиви	98456	95364	103.24	100.00

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	H1 2023	H1 2022	H1 2023 / H1 2022 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Приходи от наеми	5	5	100.00
Приходи от промяна в справедлива оценка на инвестиционни имоти	511	661	77.31
Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби	-	-	***
Други приходи	1061	1151	92.18
Общо приходи от дейността	1577	1817	86.79
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(89)	(155)	57.42
Разходи за персонала	(20)	(14)	142.86
Разходи за очаквани кредитни загуби	-	-	***
Други разходи	(101)	(105)	96.19
Общо разходи за дейността	(210)	(274)	76.64
Печалба от оперативна дейност	1367	1543	88.59
Финансови приходи	-	-	***
Финансови разходи	(744)	(776)	95.88
Печалба/(Загуба) за периода преди данъци	623	767	81.23
(Разходи)/Приходи за данъци	(51)	(7)	728.57
Печалба от продължаващи дейности	572	760	75.26
(Загуба) от преустановени дейности	(35)	-	***
Общо всеобхватен доход за периода	537	760	70.66

АЛТЕРОН АД СИЦ отчита положителен финансов резултат от 537 хиляди лева за първото полугодие на 2023 г. спрямо печалба от 760 хиляди лева през съответния период на 2022 г. Основна причина за 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 полугодие на 2023 година емитентът не отчита финансови приходи, а финансовите разходи намаляват с 4.12% до 744 хиляди лева спрямо 776 хиляди лева през съответния период на предходната 2022 година, като комбинацията от леко намаляващи финансови разходи и значителни приходи от оперативна дейност позволява на емитента на регистрира един много добър резултат за периода.

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	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Обща ликвидност	1.7574	1.7447	1.6739	1.8253	1.6134
Бърза ликвидност	1.7574	1.7447	1.6739	1.8253	1.6134
Незабавна ликвидност	0.0017	0.0023	0.0243	0.0190	0.0322

През второто тримесечие на 2023 г. няма съществени изменения при показателите за ликвидност. Показателят за незабавна ликвидност продължава да е на много ниски нива, но трябва да отчетем, че емитентът е успял да генерира необходимия свеж паричен ресурс и да погаси просрочените от края на юни лихвено и главнично плащане по емисията. **/Виж стр.7 “Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период”/.**

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4104	0.3884	0.3851	0.4810	0.4779
Общ дълг/Активи	0.5990	0.5855	0.5931	0.5446	0.5598
Общ дълг/Собствен капитал	1.4935	1.4123	1.4578	1.1959	1.2718
Общо активи/Собствен капитал	2.4935	2.4123	2.4578	2.1959	2.2718

През второто тримесечие на 2023 година няма съществена промяна при показателите за платежоспособност на емитента. Лекото нарастване на показателите се дължи на ръста на дългосрочните заеми, но благодарение на значителния собствен капитал на дружеството, който се повиши съществено след успешното увеличение на капитала от март 2020 г., всички показатели поддържат 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 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 30.06.2023 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).

На 28.06.2023 г. бяха дължими лихвено плащане и плащане на главница, както следва:

- лихвено плащане в размер на BGN 172 027.40;
- 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 30.06.2023 г. стойността на показателя е 59.90%.

-- 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 30.06.2023 г. стойността на показателя е 1.81.

-- 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 30.06.2023 г. стойността на показателя е 1.76.

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 30.06.2023 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.

Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период

1. С писмо от 02.08.2023 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 28.06.2023 г. лихвено плащане и плащане на главница в срок до 30 дни от датата на падежа.

2. С писмо от 03.08.2023 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. Съгласно уведомление от емитента, дължимите на 28.06.2023 г. лихвено плащане и частично плащане на главница по облигационната емисия са изплатени на 04.08.2023 г.

4. Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по т.2 по-горе, с писма от 07.09.2023 г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации ISIN BG2100030175 към дата 27.06.2023 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане и частично плащане на главница, дължими на 28.06.2023 г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

Предвид фактите и обстоятелствата, изложени в доклада, включително обстоятелствата, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период, може да бъде направен обоснован извод, че Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

20.09.2023 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/