

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: 01.07.2023 г. - 30.09.2023 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 30.09.2023 г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на АЛТЕРОН АДСИЦ.

Продължаващата и към 30.09.2023 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 деветмесечието на 2023 година, активите на АЛТЕРОН АДСИЦ са на ниво от 98,385 млн. лева, като се понижават минимално, с 0.07%, спрямо 98,456 млн. лева към 30.06.2023 г.

През третото тримесечие наблюдаваме ръст при текущите активи до 37,545 млн. лева /+15.06%/ и спад при нетекущите активи до 60,840 млн. лева /-7.57%/, поради което и в структурата на активите дялът на краткосрочните активи вече е 38.16% спрямо 33.14% към 30.06.2023 г., докато нетекущите активи имат дял от 61.84% спрямо 66.86% от всички активи на емитента към 30.06.2023 г.

Позицията “Инвестиционни имоти” /-2.99% до 60,835 млн. лева/ продължава да е най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 61.83% от всички активи.

| Активи | 30.09. 2023 | 30.06. 2023 | 30.09.2023 / 30.06. 2023 % | % от активите към 30.09.2023 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | | |
| Нетекущи активи | | | | |
| Инвестиционни имоти | 60835 | 62710 | 97.01 | 61.83 |
| Търговски и други финансови вземания | - | 2957 | *** | *** |
| Репутация | 5 | 5 | 100.00 | 0.01 |
| Отсрочени данъчни активи | - | 154 | *** | *** |
| | | | | |
| Нетекущи активи | 60840 | 65826 | 92.43 | 61.84 |
| Текущи активи | | | | |
| Търговски и други финансови вземания | 12447 | 7021 | 177.28 | 12.65 |
| Предплащания и други активи | 11804 | 12360 | 95.50 | 12.00 |
| Пари и парични еквиваленти | 76 | 32 | 237.50 | 0.08 |
| Активи, държани за продажба | 13218 | 13217 | 100.01 | 13.43 |
| | | | | |
| Текущи активи | 37545 | 32630 | 115.06 | 38.16 |
| | | | | |
| Общо активи | 98385 | 98456 | 99.93 | 100.00 |

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към края на деветмесечието на 2023 г., балансовото число на емитента е без съществена промяна, на ниво от 98,385 млн. лева /-0.07%/ спрямо 98,456 млн. лева към 30.06.2023 г.

Собственият капитал заема съществена част от баланса на емитента /42.66% от общата сума на собствен капитал и пасиви/, като се увеличава допълнително през разглеждания период вследствие на нарастването на текущия 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.

При пасивите, наблюдаваме спад както при дългосрочните /-1.54%/, така и при краткосрочните задължения /-10.43%/, което в комбинация с нарастването на собствения капитал се отразява благоприятно върху показателите за платежоспособност разгледани по-долу в доклада.

| Собствен капитал и пасиви | 30.09. 2023 | 30.06. 2023 | 30.09.2023 / 30.06. 2023 % | % от СК и Пасивите към 30.09.2023 |
|---|--------------------|--------------------|-----------------------------------|--|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | | |
| Собствен капитал | | | | |
| Акционерен капитал | 1505 | 1505 | 100.00 | 1.53 |
| Премиен резерв | 17082 | 17082 | 100.00 | 17.36 |
| Други резерви | 4837 | 4837 | 100.00 | 4.92 |
| Неразпределена печалба | 18547 | 16061 | 115.48 | 18.85 |
| | | | | |
| Общо собствен капитал | 41971 | 39485 | 106.30 | 42.66 |
| Пасиви | | | | |
| Нетекущи | | | | |
| Дългосрочни заеми | 39604 | 40225 | 98.46 | 40.25 |
| Дългосрочни търговски и други задължения | 116 | 116 | 100.00 | 0.12 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 63 | 63 | 100.00 | 0.06 |
| | | | | |
| Общо нетекущи пасиви | 39783 | 40404 | 98.46 | 40.43 |
| Текущи | | | | |
| Краткосрочни заеми | 2017 | 4000 | 50.43 | 2.05 |
| Търговски и други задължения | 13633 | 13615 | 100.13 | 13.86 |
| Пасиви, държани за продажба | 905 | 898 | 100.78 | 0.92 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 76 | 54 | 140.74 | 0.08 |
| | | | | |
| Общо текущи пасиви | 16631 | 18567 | 89.57 | 16.91 |
| | | | | |
| Общо пасиви | 56414 | 58971 | 95.66 | 57.34 |
| | | | | |
| Общо собствен капитал и пасиви | 98385 | 98456 | 99.93 | 100.00 |

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| | Q'3 2023 | Q'3 2022 | Q'3 2023 / Q'3 2022 % |
|--|---------------|---------------|--------------------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | |
| Приходи от дейността: | | | |
| Приходи от наеми | 8 | 9 | 88.89 |
| Приходи от промяна в справедлива оценка на инвестиционни имоти | 511 | 1340 | 38.13 |
| Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби | 1597 | 13 | 12284.62 |
| Други приходи | 2631 | 1950 | 134.92 |
| Общо приходи от дейността | 4747 | 3312 | 143.33 |
| Разходи за дейността: | | | |
| Разходи за външни услуги | (131) | (247) | 53.04 |
| Разходи за персонала | (30) | (22) | 136.36 |
| Разходи за очаквани кредитни загуби | - | - | *** |
| Други разходи | (144) | (157) | 91.72 |
| Общо разходи за дейността | (305) | (426) | 71.60 |
| Печалба от оперативна дейност | 4442 | 2886 | 153.92 |
| Финансови приходи | - | - | *** |
| Финансови разходи | (1159) | (1148) | 100.96 |
| Печалба/(Загуба) за периода преди данъци | 3283 | 1738 | 188.90 |
| (Разходи)/Приходи за данъци | (205) | (7) | 2928.57 |
| Печалба от продължаващи дейности | 3078 | 1731 | 177.82 |
| (Загуба) от преустановени дейности | (55) | - | *** |
| Общо всеобхватен доход за периода | 3023 | 1731 | 174.64 |

АЛТЕРОН АД СИЦ отчита положителен финансов резултат от 3,023 млн. лева за деветмесечието на 2023 г. спрямо печалба от 1,731 млн. лева през съответния период на 2022 г. Основна причина за нарастването на положителния финансов резултат през третото тримесечие се явяват отчетените Приходи от възстановяване на очаквани кредитни загуби, както и позицията Други приходи, представляващи приходи с обезщетителен характер относими към притежаваните от емитента инвестиционни имоти.

Както и през първите две тримесечия на 2023 г., през третото тримесечие емитентът не отчита финансови приходи, а финансовите разходи са без съществени изменения, на ниво от 1,159 млн. лева спрямо 1,148 млн. лева през съответния период на предходната 2022 година, като комбинацията от стабилни финансови разходи и нарастване на приходите 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 | Q3'2023 | Q2'2023 | Q1'2023 | Q4'2022 | Q3'2022 |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Обща ликвидност | 2.2575 | 1.7574 | 1.7447 | 1.6739 | 1.8253 |
| Бърза ликвидност | 2.2575 | 1.7574 | 1.7447 | 1.6739 | 1.8253 |
| Незабавна ликвидност | 0.0046 | 0.0017 | 0.0023 | 0.0243 | 0.0190 |

Въпреки нарастването на стойностите на показателите за обща и бърза ликвидност, нивото на показателя за незабавна ликвидност остава притеснително ниско, като ще е необходимо генерирането на допълнителна ликвидност /кеш/ за точното изпълнение на дължимите в края на 2023 г. лихвено и главнично плащания по емисията.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност | Q3'2023 | Q2'2023 | Q1'2023 | Q4'2022 | Q3'2022 |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.4044 | 0.4104 | 0.3884 | 0.3851 | 0.4810 |
| Общ дълг/Активи | 0.5734 | 0.5990 | 0.5855 | 0.5931 | 0.5446 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 1.3441 | 1.4935 | 1.4123 | 1.4578 | 1.1959 |
| Общо активи/Собствен капитал | 2.3441 | 2.4935 | 2.4123 | 2.4578 | 2.1959 |

През третото тримесечие на 2023 година няма съществена промяна при показателите за платежоспособност на емитента. Лекото подобрение на показателите се дължи от една страна на спада както при дългосрочните така и при краткосрочните задължения, а от друга страна на ръста на собствения капитал на дружеството, вследствие на нарастването на положителния текущ финансов резултат.

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 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 30.09.2023 г. застраховката е валидна.

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.

С писмо от 07.08.2023 г., Де Ново ЕАД е информирало ЗАД АРМЕЕЦ АД, че съгласно уведомление от страна на емитента, дължимите лихвено и амортизационно плащания по емисията, с падеж 28.06.2023 г., са извършени на 04.08.2023 г.

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.

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.

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.

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.

Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане 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.

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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 57.34%.

-- 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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 3.90.

-- 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 30.09.2023 г. стойността на показателя е 2.26.

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 30.09.2023 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 обоснован извод, че Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

11.12.2023 г., София
За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/