

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: 01.04.2024 г. - 30.06.2024 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 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 30.06.2024 г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на АЛТЕРОН АДСИЦ.

Продължаващата и към 30.06.2024 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 30.06.2024 г., активите на АЛТЕРОН АДСИЦ са на ниво от 96,856 млн. лева, на практика почти без промяна $+0.30\%$, спрямо 96,564 млн. лева към края на първото тримесечие на 2024 г.

Не наблюдаваме съществени изменения по отделните позиции, като данните са консистентни с тези от края на предходното тримесечие. Позицията "Инвестиционни имоти" при дългосрочните активи $+0.32\%$ до 48,650 млн. лева/ продължава да е най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 50.23% от всички активи, а в структурата на активите дялът на краткосрочните активи е 49.77% спрямо 49.78% към 31.03.2024 г., докато нетекущите активи имат дял от 50.23% спрямо 50.22% от всички активи на емитента към 31.03.2024 г.

Активи	30.06.2024	31.03.2024	30.06.2024 / 31.03.2024 %	% от активите към 30.06.2024
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	48650	48494	100.32	50.23
Търговски и други финансови вземания	-	-	***	***
Репутация	5	5	100.00	0.00
Отсрочени данъчни активи	-	-	***	***
Нетекущи активи	48655	48499	100.32	50.23
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	22329	22901	97.50	23.05
Материални запаси (Незавършено строителство)	11922	10700	111.42	12.31
Предплащания и други активи	464	394	117.77	0.48
Пари и парични еквиваленти	201	784	25.64	0.21
Активи, държани за продажба	13285	13286	99.99	13.72
Текущи активи	48201	48065	100.28	49.77
Общо активи	96856	96564	100.30	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към края на полугодия, балансовото число на емитента се повишава минимално до ниво от 96,856 млн. лева $+0.30\%$ спрямо 96,564 млн. лева към края на първото тримесечие на 2024 г.

Собственият капитал заема съществена част от баланса на емитента /42.56% от общата сума на собствен капитал и пасиви/, като леко се понижава през разглеждания период вследствие на спада през второто тримесечие на реализирания положителния 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.

Собствен капитал и пасиви	30.06. 2024	31.03. 2024	30.06.2024 / 31.03.2024 %	% от СК и Пасивите към 30.06.2024
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1505	1505	100.00	1.55
Премиен резерв	17082	17082	100.00	17.64
Други резерви	4926	4926	100.00	5.09
Неразпределена печалба	17707	17726	99.89	18.28
Общо собствен капитал	41220	41239	99.95	42.56
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	36491	35351	103.22	37.68
Дългосрочни търговски и други задължения	-	-	***	***
Отсрочени данъчни пасиви	63	63	100.00	0.06
Общо нетекущи пасиви	36554	35414	103.22	37.74
Текущи				
Краткосрочни заеми	4160	5077	81.94	4.29
Търговски и други задължения	13962	13871	100.66	14.42
Пасиви, държани за продажба	905	930	97.31	0.93
Краткосрочни задължения към свързани лица	55	33	166.67	0.06
Общо текущи пасиви	19082	19911	95.84	19.70
Общо пасиви	55636	55325	100.56	57.44
Общо собствен капитал и пасиви	96856	96564	100.30	100.00

При пасивите, наблюдаваме леко нарастване на дългосрочните задължения /+3.22% до 36,554 млн. лева/ и спад при краткосрочните задължения /-4.16% до 19,082 млн. лева/, като промяната се дължи основно на ръст при дългосрочните заеми и спад на краткосрочните заеми.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q'2 2024	Q'2 2023	Q'2 2024 / Q'2 2023 %
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			
Приходи от наеми	5	5	100.00
Приходи от промяна в справедлива оценка на инвестиционни имоти	156	511	30.53
Приходи от възстановяване/разходи за очаквани кредитни загуби	-	-	***
Други приходи	670	1021	65.62
Общо приходи от дейността	831	1537	54.07
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(109)	(89)	122.47
Разходи за персонала	(21)	(20)	105.00
Други разходи	(93)	(101)	92.08
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	213	40	532.50
Общо разходи за дейността	(10)	(170)	5.88
Печалба от оперативна дейност	821	1367	60.06
Финансови приходи	-	-	***
Финансови разходи	(717)	(744)	96.37
Печалба/(Загуба) за периода преди данъци	104	623	16.69
(Разходи)/Приходи за данъци	-	(51)	***
Печалба от продължаващи дейности	104	572	18.18
Печалба/(Загуба) от преустановени дейности	(46)	(35)	131.43
Общо всеобхватен доход за периода	58	537	10.80

АЛТЕРОН АДСИЦ отчита общ всеобхватен доход от 58 хиляди лева за първото полугодие на 2024 г. спрямо положителен финансов резултат от 537 хиляди лева през съответния период на 2023 г. Основна причина за регистрирания по-нисък положителен финансов резултат се явяват отчетените по-ниски приходи по позициите “Приходи от промяна в справедливата оценка на инвестиционни имоти” и “Други приходи”, представляващи приходи с обезщетителен характер относими към притежаваните от емитента инвестиционни имоти.

Както и през 2023 г., през първото полугодие на 2024 г. емитентът не отчита финансови приходи, а финансовите разходи леко спадат, до ниво от 717 хиляди лева спрямо 744 хиляди лева през съответния период на предходната 2023 година вследствие на извършените амортизационни плащания по облигационната емисия. Отчетен е и положителен нетен ефект от очаквани кредитни загуби, в размер на 213 хиляди лева, което помага на емитента да регистрира положителен финансов 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.

Показатели за ликвидност	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Обща ликвидност	2.5260	2.4140	2.2302	2.2575	1.7574
Бърза ликвидност	1.8769	1.8766	1.8025	2.2575	1.7574
Незабавна ликвидност	0.0105	0.0394	0.0037	0.0046	0.0017

Показателите за обща и бърза ликвидност са без съществени изменения през тримесечието. Нивото на показателя за незабавна ликвидност се понижава, но тук следва да отбележим, че през месец юли емитентът е успял да погаси дължимите в края на юни 2024 г. лихвено и главнично плащания по облигационната емисия в рамките на гратисния 30-дневен период.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2024	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3774	0.3667	0.3571	0.4044	0.4104
Общ дълг/Активи	0.5744	0.5729	0.5736	0.5734	0.5990
Общ дълг/Собствен капитал	1.3497	1.3416	1.3451	1.3441	1.4935
Общо активи/Собствен капитал	2.3497	2.3416	2.3451	2.3441	2.4935

През второто тримесечие на 2024 година няма съществена промяна при показателите за платежоспособност на емитента. Значителният размер на собствения капитал поддържа нивото на ливъридж в приемливи граници.

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 30.06.2024 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 28.06.2024 г. бяха дължими лихвено плащане и плащане на главница, както следва:

- лихвено плащане в размер на BGN 115 000.00;
- плащане на главница в размер на BGN 1 000 000.00,

които не са изплатени на датата на падежа.

Съгласно уведомление от емитента, дължимите на 28.06.2024 г. лихвено плащане и плащане на главница по облигационната емисия, са изплатени на 29.07.2024 г., Доколкото гратисният 30-дневен период на тези плащания изтича на 28.07.2024 г. /неделя/ и емитентът е извършил плащанията на първия възможен работен ден след тази дата, считаме, че емитентът е изпълнил добросъвестно задълженията си.

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 30.06.2024 г. стойността на показателя е 57.44%.

-- 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 30.06.2024 г. стойността на показателя е 1.09.

-- 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 30.06.2024 г. стойността на показателя е 2.53.

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 30.06.2024 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.

12.09.2024 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:.....
/Прокурист/

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/