**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: 01.10.2024 г. - 31.12.2024 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.

# 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 31.12.2024 г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на АЛТЕРОН АДСИЦ.

Продължаващата и към 31.12.2024 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.

## Анализ на активите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към 31.12.2024 г., активите на АЛТЕРОН АДСИЦ са на ниво от 93,663 млн. лева, като спадат с 1.15% спрямо 94,753 млн. лева към края на третото тримесечие на 2024 г.

При дългосрочните активи, позицията “Инвестиционни имоти” спада с 4,985 млн. лева до 43,827 млн. лева, като продължава да е най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 46.79% от всички активи.

При краткосрочните активи, позицията “Предплащания и други активи” нараства с 5,360 млн. лева до ниво от 5,954 млн. лева.

Вследствие на тези промени, структурата на активите се измества в полза на краткосрочните активи, като техният дял вече е 53.20% спрямо 48.48% към 30.09.2024 г., докато нетекущите активи имат дял от 46.80% спрямо 51.52% от всички активи на емитента към 30.09.2024 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Активи** | **31.12. 2024** | **30.09. 2024** | **31.12.2024 /**  **30.09.2024**  **%** | **% от активите към 31.12.2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Нетекущи активи** |  |  |  |  |
| Инвестиционни имоти | 43827 | 48812 | 89.79 | 46.79 |
| Търговски и други финансови вземания | - | - | \*\*\* | \*\*\* |
| Репутация | 5 | 5 | 100.00 | 0.01 |
|  |  |  |  |  |
| **Нетекущи активи** | **43832** | **48817** | **89.79** | **46.80** |
| **Текущи активи** |  |  |  |  |
| Търговски и други финансови вземания | 17510 | 19892 | 88.03 | 18.69 |
| Материални запаси (Незавършено строителство) | 12814 | 12037 | 106.46 | 13.68 |
| Предплащания и други активи | 5954 | 594 | 1002.36 | 6.36 |
| Пари и парични еквиваленти | 168 | 126 | 133.33 | 0.18 |
| Активи, държани за продажба | 13385 | 13287 | 100.74 | 14.29 |
|  |  |  |  |  |
| **Текущи активи** | **49831** | **45936** | **108.48** | **53.20** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо активи** | **93663** | **94753** | **98.85** | **100.00** |

## Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към 31.12.2024 година, балансовото число на емитента се понижава до ниво от 93,663 млн. лева /-1.15%/ спрямо 94,753 млн. лева към края на третото тримесечие на 2024 г.

Собственият капитал заема съществена част от баланса на емитента /44.17% от общата сума на собствен капитал и пасиви/, като леко се повишава през разглеждания период вследствие на нарастването през четвъртото тримесечие на реализирания положителен текущ финансов резултат.

Акционерният капитал е на ниво от 1,505 млн. лева, а 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** | **31.12.**  **2024** | **30.09.**  **2024** | **31.12.2024 /**  **30.09.2024**  **%** | **% от СК и Пасивите към 31.12.2024** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Собствен капитал** |  |  |  |  |
| Акционерен капитал | 1505 | 1505 | 100.00 | 1.61 |
| Премиен резерв | 17082 | 17082 | 100.00 | 18.24 |
| Други резерви | 5016 | 4926 | 101.83 | 5.35 |
| Неразпределена печалба | 17764 | 17717 | 100.27 | 18.97 |
|  |  |  |  |  |
| **Общо собствен капитал** | **41367** | **41230** | **100.33** | **44.17** |
| **Пасиви** |  |  |  |  |
| **Нетекущи** |  |  |  |  |
| Дългосрочни заеми | 29457 | 36451 | 80.81 | 31.45 |
| Дългосрочни търговски и други задължения | - | - | \*\*\* | \*\*\* |
| Отсрочени данъчни пасиви | 63 | 63 | 100.00 | 0.07 |
|  |  |  |  |  |
| **Общо нетекущи пасиви** | **29520** | **36514** | **80.85** | **31.52** |
| **Текущи** |  |  |  |  |
| Краткосрочни заеми | 7806 | 1988 | 392.66 | 8.33 |
| Търговски и други задължения | 14058 | 14030 | 100.20 | 15.01 |
| Пасиви, държани за продажба | 902 | 913 | 98.80 | 0.96 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 10 | 78 | 12.82 | 0.01 |
|  |  |  |  |  |
| **Общо текущи пасиви** | **22776** | **17009** | **133.91** | **24.31** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо пасиви** | **52296** | **53523** | **97.71** | **55.83** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **93663** | **94753** | **98.85** | **100.00** |

При пасивите, наблюдаваме спад при дългосрочните задължения /-19.15% до 29,520 млн. лева/ и ръст при краткосрочните задължения /+33.91% до 22,776 млн. лева/. Тази промяна в структурата на пасивите е резултат на нарастване на краткосрочните заеми и спад при дългосрочните заеми.

## Анализ на Приходите и Разходите

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2024** | **2023** | **2024**  **/**  **2023**  **%** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Приходи от дейността:** |  |  |  |
| Приходи от наеми | 15 | 11 | 136.36 |
| Приходи от промяна в справедлива оценка на инвестиционни имоти | 333 | 511 | 65.17 |
| Други приходи | 1577 | 2642 | 59.69 |
| **Общо приходи от дейността** | **1925** | **3164** | **60.84** |
| **Разходи за дейността:** |  |  |  |
| Разходи за външни услуги | (262) | (220) | 119.09 |
| Разходи за персонала | (42) | (41) | 102.44 |
| Други разходи | (186) | (193) | 96.37 |
| **Общо разходи за дейността** | **(490)** | **(454)** | **107.93** |
|  |  |  |  |
| **Печалба от оперативна дейност** | **1435** | **2710** | **52.95** |
| Нетен ефект от очаквани кредитни загуби | 44 | 1123 | 3.92 |
| **Финансови приходи** | **-** | **-** | **\*\*\*** |
| **Финансови разходи** | **(1355)** | **(1485)** | **91.25** |
|  |  |  |  |
| **Печалба/(Загуба) за периода преди данъци** | **124** | **2348** | **5.28** |
| (Разходи)/Приходи за данъци | - | (205) | \*\*\* |
| **Печалба от продължаващи дейности** | **124** | **2143** | **5.79** |
| **Печалба/(Загуба) от преустановени дейности** | (9) | (18) | 50.00 |
| **Общо всеобхватeн доход за периода** | **115** | **2125** | **5.41** |

АЛТЕРОН АДСИЦ отчита общ всеобхватен доход от 115 хиляди лева за 2024 г. спрямо положителен финансов резултат от 2,125 млн. лева през предходната 2023 г. Основна причина за регистрирания по-нисък 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. Също така, отчетеният през 2023 г. положителен нетен ефект от очаквани кредитни загуби, в размер на 1,123 млн. лева, през 2024 г. е в размер на само 44 хиляди лева.

Както и през предходната година, през 2024 г. емитентът не отчита финансови приходи, а финансовите разходи спадат до ниво от 1,355 млн. лева спрямо 1,485 млн. лева през 2023 година, вследствие на извършените амортизационни плащания по облигационната емисия.

## Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели за ликвидност** | **Q4'2024** | **Q3'2024** | **Q2'2024** | **Q1'2024** | **Q4'2023** |
| Обща ликвидност | 2.1879 | 2.7007 | 2.5260 | 2.4140 | 2.2302 |
| Бърза ликвидност | 1.6253 | 1.9930 | 1.8769 | 1.8766 | 1.8025 |
| Незабавна ликвидност | 0.0074 | 0.0074 | 0.0105 | 0.0394 | 0.0037 |

Показателите за ликвидност са без съществени изменения през четвъртото тримесечие на 2024 г. Нивото на показателя за незабавна ликвидност е притеснително ниско, но тук следва да отбележим, че емитентът е погасил в срок дължимите в края на декември 2024 г. лихвено и главнично плащания по облигационната емисия.

## Анализ на Платежоспособността

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Платежоспособност** | **Q4'2024** | **Q3'2024** | **Q2'2024** | **Q1'2024** | **Q4'2023** |
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.3152 | 0.3854 | 0.3774 | 0.3667 | 0.3571 |
| Общ дълг/Активи | 0.5583 | 0.5649 | 0.5744 | 0.5729 | 0.5736 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 1.2642 | 1.2982 | 1.3497 | 1.3416 | 1.3451 |
| Общо активи/Собствен капитал | 2.2642 | 2.2982 | 2.3497 | 2.3416 | 2.3451 |

През четвъртото 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.

# 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 31.12.2024 г. застраховката е валидна.

# 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 28.12.2024 г. бяха дължими лихвено плащане и плащане на главница, както следва:

- лихвено плащане в размер на BGN 86 250.00;

- плащане на главница в размер на BGN 1 000 000.00,

които са изплатени на датата на падежа.

# 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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 55.83%.

-- 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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 1.10.

-- 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 31.12.2024 г. стойността на показателя е 2.19.

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 31.12.2024 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.

# 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.***

21.03.2024 г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:............................... Йордан Попов:...............................

/Прокурист/ /Изп. Директор/