

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: 01.01.2024 г. - 31.03.2024 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 31.03.2024 г. основен акционер е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51% от капитала на АЛТЕРОН АДСИЦ.

Продължаващата и към 31.03.2024 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 31.03.2024 г., активите на АЛТЕРОН АДСИЦ са на ниво от 96,564 млн. лева, на практика почти без промяна /+0.05%/, спрямо 96,511 млн. лева към края на 2023 г.

Тенденцията от края на предходната година се запазва, като отново наблюдаваме ръст при текущите активи до 48,065 млн. лева /+3.12%/ и спад при нетекущите активи до 48,499 млн. лева /-2.81%/, поради което и в структурата на активите дялът на краткосрочните активи вече е 49.78% спрямо 48.29% към 31.12.2023 г., докато нетекущите активи имат дял от 50.22% спрямо 51.71% от всички активи на емитента към 31.12.2023 г.

Тази промяна се дължи отново на спад при позицията “Инвестиционни имоти” при дългосрочните активи /-2.81% до 48,494 млн. лева/, която продължава да е най-голямата позиция в активната част на баланса на дружеството с дял от 50.22% от всички активи. От друга страна, позицията “Материални запаси” при краткосрочните активи нараства до 10,700 млн. лева и дял от 11.08% от всички активи. Благоприятно развитие, с оглед на предстоящите плащания в края на юни, наблюдаваме и при позицията “Пари и парични еквиваленти”, която също нараства съществено - до 784 хиляди лева.

Във връзка с прекратяване през първото тримесечие на 2024 г. на сключен през 2022 г. предварителен договор за придобиване на 100% от дяловете на специализирано търговско дружество, емитентът е рекласифицирал сумата от 11,800 млн. лева от позицията “Предплащания и други активи” към позицията “Търговски и други финансови вземания”.

Активи	31.03. 2024	31.12. 2023	31.03.2024 / 31.12. 2023 %	% от активите към 31.03.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	48494	49894	97.19	50.22
Търговски и други финансови вземания	-	-	***	***
Репутация	5	5	100.00	0.00
Отсрочени данъчни активи	-	-	***	***
Нетекущи активи	48499	49899	97.19	50.22
Текущи активи				
Търговски и други финансови вземания	22901	11466	199.73	23.72
Материални запаси (Незавършено строителство)	10700	9856	108.56	11.08
Предплащания и други активи	394	11922	3.30	0.41
Пари и парични еквиваленти	784	80	980.00	0.81
Активи, държани за продажба	13286	13288	99.98	13.76
Текущи активи	48065	46612	103.12	49.78
Общо активи	96564	96511	100.05	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АЛТЕРОН АДСИЦ

Към края на първото тримесечие на 2024 г., балансовото число на емитента се повишава минимално до ниво от 96,564 млн. лева /+0.05%/ спрямо 96,511 млн. лева към края на 2023 г.

Собственият капитал заема съществена част от баланса на емитента /42.71% от общата сума на собствен капитал и пасиви/, като леко се покачва през разглеждания период вследствие на реализирания положителния текущ финансов резултат през първото тримесечие.

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. 2024	31.12. 2023	31.03.2024 / 31.12.2023	% от СК и Пасивите към 31.03.2024
	'000 лв.	'000 лв.	%	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1505	1505	100.00	1.56
Премиен резерв	17082	17082	100.00	17.69
Други резерви	4926	4926	100.00	5.10
Неразпределена печалба	17726	17649	100.44	18.36
Общо собствен капитал	41239	41162	100.19	42.71
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	35351	34370	102.85	36.61
Дългосрочни търговски и други задължения	-	-	***	***
Отсрочени данъчни пасиви	63	63	100.00	0.07
Общо нетекущи пасиви	35414	34433	102.85	36.68
Текущи				
Краткосрочни заеми	5077	5846	86.85	5.26
Търговски и други задължения	13871	14136	98.13	14.36
Пасиви, държани за продажба	930	924	100.65	0.96
Краткосрочни задължения към свързани лица	33	10	330.00	0.03
Общо текущи пасиви	19911	20916	95.20	20.61
Общо пасиви	55325	55349	99.96	57.29
Общо собствен капитал и пасиви	96564	96511	100.05	100.00

При пасивите, наблюдаваме леко нарастване на дългосрочните задължения /+2.85% до 35,414 млн. лева/ и спад при краткосрочните задължения /-4.80% до 19,911 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'1 2024	Q'1 2023	Q'1 2024 / Q'1 2023 %
	'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/разходи за очаквани кредитни загуби	-	-	***
Други приходи	320	1040	30.77
Общо приходи от дейността	323	1043	30.97
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	(41)	(42)	97.62
Разходи за персонала	(11)	(9)	122.22
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	225	-	***
Други разходи	(50)	(47)	106.38
Общо разходи за дейността	123	(98)	***
Печалба от оперативна дейност	446	945	47.20
Финансови приходи	-	-	***
Финансови разходи	(346)	(344)	100.58
Печалба/(Загуба) за периода преди данъци	100	601	16.64
(Разходи)/Приходи за данъци	-	-	***
Печалба от продължаващи дейности	100	601	16.64
Печалба/(Загуба) от преустановени дейности	(23)	(16)	143.75
Общо всеобхватен доход за периода	77	585	13.16

АЛТЕРОН АД СИЦ отчита общ всеобхватен доход от 77 хиляди лева за първото тримесечие на 2024 г. спрямо положителен финансов резултат от 585 хиляди лева през съответното тримесечие на 2023 г. Основна причина за регистрирания положителен финансов резултат се явяват отчетените Други приходи, представляващи приходи с обезщетителен характер относими към притежаваните от емитента инвестиционни имоти.

Както и през 2023 г., през първото тримесечие на 2024 г. емитентът не отчита финансови приходи, а финансовите разходи са без съществени изменения, на ниво от 346 хиляди лева спрямо 344 хиляди лева през съответния период на предходната 2023 година, като стабилните финансови разходи, благодарение основно на фиксирания лихвен процент по облигационната емисия, помагат на емитента на регистрира положителен 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	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Обща ликвидност	2.4140	2.2302	2.2575	1.7574	1.7447
Бърза ликвидност	1.8766	1.8025	2.2575	1.7574	1.7447
Незабавна ликвидност	0.0394	0.0037	0.0046	0.0017	0.0023

Показателите за обща и бърза ликвидност са без съществени изменения през тримесечието. Нивото на показателя за незабавна ликвидност се подобрява, което е предпоставка за точно изпълнение на предстоящите в края на юни 2024 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	Q1'2024	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3667	0.3571	0.4044	0.4104	0.3884
Общ дълг/Активи	0.5729	0.5736	0.5734	0.5990	0.5855
Общ дълг/Собствен капитал	1.3416	1.3451	1.3441	1.4935	1.4123
Общо активи/Собствен капитал	2.3416	2.3451	2.3441	2.4935	2.4123

През първото 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 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 31.03.2024 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).

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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 57.29%.

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 1.25.

-- 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 31.03.2024 г. стойността на показателя е 2.41.

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 31.03.2024 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.

11.06.2024 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/