**Доклад**

**от Де Ново ЕАД**

**в качеството му на Довереник на облигационерите**

**по емисия корпоративни облигации с емитент АДАРА АД, ISIN:BG2100026173, борсов код: 16TA**

**Период: 01.10.2019г. - 31.12.2019г.**

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:BG2100026173, емитирани от АДАРА АД на 20.12.2017г.

# Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на АДАРА АД и неговите дъщерни предприятия се състои от: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; п**окупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, комисионни сделки, други спомагателни бизнес услуги, отдаване под наем и управление на недвижими имоти и всякаква друга дейност, незабранена със закон.**

## Анализ на активите на АДАРА АД

Към 31.12.2019г. балансовото число на АДАРА АД се понижава с 9.59%, до ниво от 83,491 млн. лева спрямо 92,345 млн. лева към 30.09.2019г.

След рязкото нарастване през третото тримесечие на 2019г. на позицията “Инвестиционни имоти“, свързано с придобиването, през месец септември 2019г., на 100% дял в дружеството Хит Иммобилиен София ЕООД, нетекущите активи са без промяна през четвъртото тримесечие, на ниво от 41,729 млн. лева към 31.12.2019г.

Спадът от почти 9 млн. лева при позицията “Търговски вземания“ /-27.74%/, до ниво от 23,142 млн. лева спрямо 32,024 млн. лева към 30.09.2019г. е основната промяна при активите на дружеството. След скока през третото тримесечие на 2019г., тази позиция се връща на нивото си от 30.06.2019г.

В структурно отношение на практика е налице паритет между краткосрочните и дългосрочните активи, като текущите са с дял от 50.02%, а нетекущите са с дял от 49.98% от всички активи на емитента.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Активи** | **31.12.2019** | **30.09.2019** | **31.12.2019 /**  **30.09.2019** | **% от активите към 31.12.2019** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Нетекущи активи** |  |  | % | % |
| Инвестиционни имоти | 41635 | 41635 | 100.00 | 49.87 |
| Други инвестиции | 94 | 94 | 100.00 | 0.11 |
| **Нетекущи активи** | **41729** | **41729** | **100.00** | **49.98** |
| **Текущи активи** |  |  |  |  |
| Краткосрочни финансови активи | 15189 | 14743 | 103.03 | 18.19 |
| Търговски вземания | 23142 | 32024 | 72.26 | 27.71 |
| Вземания по предоставени заеми | 3187 | 3527 | 90.36 | 3.82 |
| Други вземания | 3 | 62 | 4.84 | 0.01 |
| Пари и парични еквиваленти | 241 | 260 | 92.69 | 0.29 |
| **Текущи активи** | **41762** | **50616** | **82.51** | **50.02** |
| **Общо активи** | **83491** | **92345** | **90.41** | **100.00** |

## Анализ на собствения капитал и пасивите на АДАРА АД

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Собствен капитал и пасиви** | **31.12.2019** | **30.09.2019** | **31.12.2019**  **/**  **30.09.2019** | **% от СК и Пасивите към 31.12.2019** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Собствен капитал** |  |  | % | % |
| Акционерен капитал | 91 | 91 | 100.00 | 0.11 |
| Други резерви | 790 | 790 | 100.00 | 0.95 |
| Неразпределена печалба | 3492 | 3541 | 98.62 | 4.18 |
| **Общо собствен капитал** | **4373** | **4422** | **98.89** | **5.24** |
| **Пасиви** |  |  |  |  |
| **Нетекущи** |  |  |  |  |
| Дългосрочни заеми | 50177 | 51995 | 96.50 | 60.10 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 203 | 203 | 100.00 | 0.24 |
| **Нетекущи пасиви** | **50380** | **52198** | **96.52** | **60.34** |
| **Текущи** |  |  |  |  |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 9 | 7 | 128.57 | 0.01 |
| Краткосрочни заеми | 3385 | 9594 | 35.28 | 4.05 |
| Търговски и други задължения | 25320 | 26065 | 97.14 | 30.33 |
| Краткосрочни задължения към свързани лица | 6 | 5 | 120.00 | 0.01 |
| Данъчни задължения | 18 | 54 | 33.33 | 0.02 |
| **Текущи пасиви** | **28738** | **35725** | **80.44** | **34.42** |
| **Общо пасиви** | **79118** | **87923** | **89.99** | **94.76** |
|  |  |  |  |  |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **83491** | **92345** | **90.41** | **100.00** |

Към 31.12.2019г. пасивите на АДАРА АД спадат с приблизително 10% спрямо 30.09.2019г. до ниво от 79,118 милиона лева. Спадът се дължи на намаление на дългосрочните и краткосрочните заеми, съответно с около 2 и 6 млн. лева.

Позицията “Дългосрочни заеми“, чрез която основно се е финансирало придобиването на дъщерното дружество разгледано в т. 1.1 по-горе, е най-голяма в пасивната част на баланса с дял от 60.10% от общо собствен капитал и пасиви.

Към края на 2019г., собственият капитал на Дружеството спада леко до 4,373 млн. лева спрямо 4,422 млн. лева към 30.09.2019г., поради свиването на отчетения положителен финансов резултат от 1,922 хиляди лева към 30.09.2019г. на 1,873 млн. лева към 31.12.2019г. Акционерният капитал и резервите в собствения капитал са без промяна.

## Анализ на Приходите и Разходите

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **31.12.2019** | **31.12.2018** | **31.12.2019**  **/**  **31.12.2018** |
|  | **‘000 лв.** | **‘000 лв.** |
| **Приходи от дейността:** |  |  | % |
| Резултат от операции с финансови активи | (185) | 1952 | \*\*\* |
| Други приходи | 2947 | - | \*\*\* |
| Приходи от продажби | 767 | 52 | 1475.00 |
| Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи | 1161 | 557 | 208.44 |
| **Общо приходи от дейността** | **4690** | **2561** | **183.13** |
| **Разходи за дейността:** |  |  |  |
| Разходи за външни услуги | 219 | 28 | 782.14 |
| Разходи за персонала | 94 | 75 | 125.33 |
| Други разходи | 481 | 173 | 278.03 |
| **Общо разходи за дейността** | **794** | **276** | **287.68** |
|  |  |  |  |
| **Печалба/(Загуба) от оперативна дейност** | **3896** | **2285** | **170.50** |
|  |  |  |  |
| Финансови приходи: | 882 | 2610 | 33.79 |
| Финансови разходи: | (3635) | (3626) | 100.25 |
| **Нетно финансови приходи** | **(2753)** | **(1016)** | **270.96** |
| Печалба от придобиване на дъщерно дружество | 809 | - | **\*\*\*** |
| **Печалба/(Загуба) преди данъци** | **1952** | **1269** | **153.82** |
| Разходи за данъци върху дохода | (79) | (39) | 202.56 |
| **Печалба/(Загуба) за периода** | **1873** | **1230** | **152.28** |
| Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци: |  |  |  |
| **Общо всеобхватен доход за периода** | **1873** | **1230** | **152.28** |

АДАРА АД реализира положителен финансов резултат от 1,873 млн. лева към 31.12.2019г. спрямо печалба от 1,230 млн. лева през 2018г.

Основна причина за регистрираното съществено подобрение на финансовия резултат /+52.28%/ се явява отчетената “Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи“ за 1,161 млн. лева спрямо само 557 хиляди лева през 2018г., както и регистрираната през периода печалба от придобиване на дъщерно дружество за 809 хиляди лева.

През 2019г. се появява и значителна нова позиция “Други приходи“ за 2,947 млн. лева, като по този начин, дружеството успява да покрие нарасналите отрицателни нетни финансови приходи /-2,753 млн. лв. спрямо -1,016 млн. лв. през 2018г., +170.96%/, както и отрицателния резултат от операции с финансови активи /-185 хил. лв. спрямо +1,952 млн. лева през 2018г./.

Разходите за дейността се увеличават повече от два пъти спрямо 2018г., до 794 хиляди лева /+187.68%/, което допълнително свива ефекта от извършената преоценка на активи.

Изключително важна за дружеството, през следващите тримесечия, ще е способността му да компенсира нетните отрицателни финансови приходи с приходи от активите, в които е инвестирало или с нарастване на тяхната стойност.

## Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходи за бъдещи периоди).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели за ликвидност** | **Q4'2019** | **Q3'2019** | **Q2'2019** | **Q1'2019** | **Q4'2018** |
| Обща ликвидност | 1,4532 | 1,4168 | 1,5516 | 1,7059 | 1,6765 |
| Бърза ликвидност | 1,4532 | 1,4168 | 1,5516 | 1,6905 | 1,6610 |
| Незабавна ликвидност | 0,5369 | 0,4199 | 0,6245 | 0,8922 | 0,9532 |

Към края на 2019г., и трите показателя за ликвидност на емитента се подобряват леко спрямо края на третото тримесечие на 2019г. и поддържат задоволително високо ниво.

## Анализ на Платежоспособността

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Платежоспособност** | **Q4'2019** | **Q3'2019** | **Q2'2019** | **Q1'2019** | **Q4'2018** |
| Дългосрочен дълг/Активи | 0,6034 | 0,5652 | 0,3190 | 0,3629 | 0,3696 |
| Общ дълг/Активи | 0,9476 | 0,9521 | 0,9371 | 0,9218 | 0,9377 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 18,0924 | 19,8831 | 14,9079 | 11,7884 | 15,0588 |
| Общо активи/Собствен капитал | 19,0924 | 20,8831 | 15,9079 | 12,7884 | 16,0588 |

Към 31.12.2019г. не се наблюдава съществена промяна при показателите за платежоспособност спрямо 30.09.2019г. Показателите базирани на собствения капитал на дружеството /ливъридж/, макар и леко да се понижават, остават на сравнително високи нива поради общото увеличение на баланса на дружеството през годината.

# Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем АДАРА АД 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 31.12.2019г., застраховката е валидна. /Виж стр. 6 и 7 по-долу: ***Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период***/.

# Изразходване на средствата от облигационния заем.

Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем за придобиване на вземания, закупуване на български и чуждестранни ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, погасяване на задължения във връзка с придобиване на ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад, емитентът не е предоставил поисканата от Де Ново ЕАД конкретна, детайлна информация относно изразходване на набраните средства от емисията, включваща ISIN код, брой/номинал и балансова стойност на придобитите финансови инструменти.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 6.75% проста годишна лихва.

Облигационният заем е за период от 9 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни към Реален брой дни (ISMA – Actual/365L).

С писмо от 05.12.2019г., АДАРА АД е уведомило Де Ново ЕАД, че дължимото на 20.06.2019г. лихвено плащане в размер на BGN 504 863,01 /петстотин и четири хиляди осемстотин шестдесет и три лева и една стотинка/ е изплатено на 04.12.2019г.

На 20.12.2019г. бе дължимо лихвено плащане в размер на BGN 507 636,99 /петстотин и седем хиляди шестстотин тридесет и шест лева и деветдесет и девет стотинки/, което не е изплатено на датата на падежа. /Виж стр. 6 и 7 по-долу: ***Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период/.***

# 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 94.76%.

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 1.68.

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 1.45.

Към 31.12.2019г., 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.

Съгласно потвърдения от Комисията за финансов надзор Проспект за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, в случай на нарушение на установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения емитентът е длъжен да предприеме незабавни действия по привеждане на финансовите показатели в съответствие с поетите ангажименти.

# 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 обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че Емитентът изпълнява добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.***

***Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период***

1. С писмо от 23.01.2020г., в съответствие с условията на застрахователна полица No. 1710014040000630349, Де Ново ЕАД е предявило претенция за изплащане на застрахователно обезщетение, вследствие на настъпило застрахователно събитие – неплащане на дължимото на 20.12.2019г. лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на лихвеното плащане.
2. С писмо от 24.01.2020г., Де Ново ЕАД е уведомило емитента, че Довереникът е предявил претенция пред застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение, в размер на BGN 507 636,99 /петстотин и седем хиляди шестстотин тридесет и шест лева и деветдесет и девет стотинки/ във връзка с неизвършеното лихвено плащане с падеж 20.12.2019г. Също така, Де Ново ЕАД е поискало от емитента предприемането на конкретни действия във връзка с осъществяването на хипотезата на т.4.10 от Част ІІ от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.
3. С писмо от 27.01.2020г., АДАРА АД е уведомило Де Ново ЕАД, че дължимото на 20.12.2019г. лихвено плащане в размер на BGN 507 636,99 /петстотин и седем хиляди шестстотин тридесет и шест лева и деветдесет и девет стотинки/ е изплатено на 27.01.2020г.
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 05.02.2020г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации ISIN BG2100026173 към дата 19.12.2019г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане дължимо на 20.12.2019г., като е поскало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

26.03.2020г., София

За Де Ново ЕАД:

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

/Председател на СД/ /Изп. Директор/