

Доклад
от Де Ново ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент АДАРА АД, ISIN:BG2100026173,
борсов код: 16ТА
Период: 01.01.2020г. - 31.03.2020г.

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.

1 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; покупка 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.

1.1 Анализ на активите на АДАРА АД

Към 31.03.2020г. балансовото число на АДАРА АД се понижава с 2.31%, до ниво от 80,502 млн. лева спрямо 82,407 млн. лева към 31.12.2019г.

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 Имобилиен София ЕООД, към 31.03.2020г. нетекущите активи са без промяна спрямо края на четвъртото тримесечие на 2019г., на ниво от 41,736 млн. лева.

Спадът от приблизително 5% при текущите активи е разпределен при всички позиции от групата, като най-съществен, в процентно изражение, е спадът при "Пари и парични еквиваленти" от 241 на 69 хиляди лева.

В структурно отношение, паритетът между краткосрочните и дългосрочните активи на практика се запазва, като, поради лекия си спад през първото тримесечие, текущите са с дял от 48.16%, а нетекущите са с дял от 51.84% от всички активи на емитента.

Активи	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020 / 31.12.2019	% от активите към 31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи			%	%
Инвестиционни имоти	41635	41635	100.00	51.71
Други инвестиции	101	101	100.00	0.13
Нетекущи активи	41736	41736	100.00	51.84
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	14829	15519	95.55	18.42
Търговски вземания	21510	22470	95.73	26.72
Вземания по предоставени заеми	2358	2441	96.60	2.93
Пари и парични еквиваленти	69	241	28.63	0.09
Текущи активи	38766	40671	95.31	48.16
Общо активи	80502	82407	97.69	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АД АРА АД

Собствен капитал и пасиви	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020 / 31.12.2019	% от СК и Пасивите към 31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал			%	%
Акционерен капитал	91	91	100.00	0.11
Други резерви	790	790	100.00	0.98
Неразпределена печалба	2439	2519	96.82	3.03
Общо собствен капитал	3320	3400	97.64	4.12
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	50177	50177	100.00	62.33
Отсрочени данъчни пасиви	231	231	100.00	0.29
Нетекущи пасиви	50408	50408	100.00	62.62
Текущи				
Пенсионни и други задължения към персонала	12	10	120.00	0.02
Краткосрочни заеми	2835	3398	83.43	3.52
Търговски и други задължения	23921	25185	94.98	29.71
Краткосрочни задължения към свързани лица	6	6	100.00	0.01
Текущи пасиви	26774	28599	93.61	33.26
Общо пасиви	77182	79007	97.69	95.88
Общо собствен капитал и пасиви	80502	82407	97.69	100.00

Към 31.03.2020г. пасивите на АД АРА АД спадат с 2.31% спрямо края на 2019г. до ниво от 77,182 милиона лева. Спадът се дължи на намаление на краткосрочните пасиви с 1,825 млн. лева, докато дългосрочните пасиви са без промяна през тримесечието.

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 62.33% от общо собствен капитал и пасиви.

Към 31.03.2020г., собственият капитал на Дружеството спада леко до 3,320 млн. лева спрямо 3,400 млн. лева към края на 2019г., поради отчетения отрицателен финансов резултат от 80 хиляди лева през тримесечието.

Акционерният капитал и резервите в собствения капитал са без промяна.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	31.03.2020	31.03.2019	31.03.2020 / 31.03.2019
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			%
Резултат от операции с финансови активи	-	(43)	***
Други приходи	2	20	10.00
Приходи от продажби	540	10	5400.00
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	(272)	1213	***
Общо приходи от дейността	270	1200	22.50
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	35	23	152.17
Разходи за персонала	95	19	500.00
Общо разходи за дейността	130	42	309.52
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	140	1158	12.09
Финансови приходи:	595	146	407.53
Финансови разходи:	(815)	(609)	133.83
Нетно финансови приходи	(220)	(463)	47.52
Печалба/(Загуба) преди данъци	(80)	695	***
Разходи за данъци върху дохода			
Печалба/(Загуба) за периода	(80)	695	***
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:			
Общо всеобхватен доход за периода	(80)	695	***

АДАРА АД реализира отрицателен финансов резултат в размер на 80 хиляди лева към 31.03.2020г. спрямо печалба от 695 хиляди лева за първото тримесечие на 2019г.

Основна причина за съществената разлика в реализирания финансов резултат спрямо съответния период на предходната година се явява позицията "Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи", където е отчетен отрицателен резултат от 272 хиляди лева спрямо приходи от 1,213 млн. лева през 2019г.,

Трябва да отбележим нарастналите приходи от продажби през тримесечието /540 хиляди лева/, благодарение на които дружеството реализира положителен финансов резултат от оперативна дейност в размер на 140 хиляди лева.

Нетните финансови приходи, обаче, са все още отрицателни /-220 хиляди лева/, надхвърлят положителния резултат от оперативна дейност и продължават да тежат на емитента.

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

1.4 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	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019
Обща ликвидност	1,4479	1,4221	1,4168	1,5516	1,7059
Бърза ликвидност	1,4479	1,4221	1,4168	1,5516	1,6905
Незабавна ликвидност	0,5564	0,5510	0,4199	0,6245	0,8922

Към края на първото тримесечие на 2020г., и трите показателя за ликвидност на емитента са на практика без промяна спрямо края на 2019г., като поддържат задоволително високо ниво.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0,6262	0,6117	0,5652	0,3190	0,3629
Общ дълг/Активи	0,9588	0,9587	0,9521	0,9371	0,9218
Общ дълг/Собствен капитал	23,2476	23,2374	19,8831	14,9079	11,7884
Общо активи/Собствен капитал	24,2476	24,2374	20,8831	15,9079	12,7884

Към 31.03.2020г., и при показателите за платежоспособност не се наблюдава съществена промяна спрямо края на 2019г. Показателите базирани на собствения капитал на дружеството /ливъридж/ остават на сравнително високи нива, поради общото увеличение на баланса на дружеството през 2019 година.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем АДРА 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 31.03.2020г., застраховката е валидна.

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.

3 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).

През първото тримесечие на 2020г. няма дължими плащания по облигационната емисия.

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.

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 II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

С писмо от 27.01.2020г., АД АРА 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.

Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане от 24.01.2020г., 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 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 31.03.2020г. стойността на показателя е 95.88%.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се разделя на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05.

Към 31.03.2020г. стойността на показателя е 0.90.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5.

Към 31.03.2020г. стойността на показателя е 1.45.

Към 31.03.2020г., коефициентът на покритие на разходите за лихви е спаднал под минималната 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.

Очакванията на Емитента са, че това нарушение има временен характер и при генериране на положителен текущ финансов резултат от дейността по-късно през годината, този показател ще надхвърли заложената минимална стойност.

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

15.10.2020г., София

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков:
/Председател на СД/



Йордан Попов:
/Изп. Директор/