

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: 01.04.2022 г. - 30.06.2022 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:BG2100026173, емитирани от АДАРА АД на 20.12.2017 г.

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.

Продължаващата и към 30.06.2022 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, АДАРА АД не регистрира конкретно негативно влияние от войната в Украйна върху своята дейност.

1.1 Анализ на активите на АДАРА АД

Към края на второто тримесечие на 2022 г., балансовото число на АДАРА АД нараства съществено /+11.93%/ до 98,878 млн. лева спрямо 88,341 млн. лева към края на първото тримесечие на 2022 г.

Нарастването на активите е изцяло за сметка на краткосрочните активи и по-конкретно на вземанията, търговски и от свързани лица, докато дългосрочните активи са, на практика, без промяна. По този начин, паритетът в структурно отношение е нарушен, като делът на дългосрочните активи спада до 40.82%, докато делът на текущите активи нараства до 59.18% от всички активи.

“Инвестиционни имоти” продължават да са най-голямата позиция в баланса на дружеството, с дял от 40.72% от всички активи. Позицията “Краткосрочни финансови активи”, която се явява основен източник на ликвидност за извършване на падежиращи плащания по облигационната емисия, регистрира лек спад до 17,087 млн. лева спрямо 17,710 млн. лева към края на предходното тримесечие.

Активи	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2022 / 31.03.2022	% от активите към 30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи			%	%
Стопански инвентар	1	1	100.00	0.00
Инвестиционни имоти	40265	40230	100.09	40.72
Дългосрочни финансови активи	103	103	100.00	0.10
Нетекущи активи	40369	40334	100.09	40.82
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	17087	17710	96.48	17.28
Търговски и други вземания	19057	16625	114.63	19.27
Вземания по предоставени заеми	7846	7481	104.88	7.94
Вземания от свързани лица	14334	5599	256.01	14.50
Пари и парични еквиваленти	185	592	31.25	0.19
Текущи активи	58509	48007	121.88	59.18
Общо активи	98878	88341	111.93	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АД АРА АД

Собствен капитал и пасиви	30.06.2022	31.03.2022	30.06.2022 / 31.03.2022	% от СК и Пасивите към 30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал			%	%
Акционерен капитал	91	91	100.00	0.09
Други резерви	790	790	100.00	0.80
Неразпределена печалба	4357	4178	104.28	4.41
Общо собствен капитал	5238	5059	103.54	5.30
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	45830	45829	100.00	46.35
Търговски и други задължения	1470	1470	100.00	1.49
Отсрочени данъчни пасиви	392	392	100.00	0.39
Нетекущи пасиви	47692	47691	100.00	48.23
Текущи				
Пенсионни и други задължения към персонала	7	7	100.00	0.01
Краткосрочни заеми	12381	2444	506.59	12.52
Търговски и други задължения	33551	33131	101.27	33.93
Краткосрочни задължения към свързани лица	9	9	100.00	0.01
Текущи пасиви	45948	35591	129.10	46.47
Общо пасиви	93640	83282	112.44	94.70
Общо собствен капитал и пасиви	98878	88341	111.93	100.00

Към края на първото полугодие на 2022 г. пасивите на АД АРА АД са на ниво от 93,640 млн. лева /+12.44%/ спрямо 83,282 млн. лева към 31.03.2022 г.

Значителното нарастване е концентрирано изцяло в краткосрочните пасиви и, по-конкретно в краткосрочните заеми, които нарастват повече от 5 пъти, до ниво от 12,381 млн. лева спрямо 2,444 млн. лева в края на предходното тримесечие. Тук най-голяма позиция продължава да е "Търговски и други задължения" /основно, задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти/.

Дългосрочните пасиви са без промяна през второто тримесечие на 2022 г., като позицията "Дългосрочни заеми", чрез която основно са финансирани придобиванията на дъщерни дружества, продължава да е най-голяма в пасивната част на баланса, с дял от 46.35% от общо собствен капитал и пасиви на емитента.

Към 30.06.2022 г., собственият капитал на Дружеството нараства до ниво от 5,238 млн. лева /+3.54%/, вследствие на нарастването през второто тримесечие на настоящата година на реализирания положителен текущ финансов резултат.

Акционерният капитал и резервите в собствения капитал са без промяна спрямо края на първото тримесечие на 2022 г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

АДАРА АД реализира положителен финансов резултат от 669 хиляди лева за първото полугодие на 2022 г., спрямо печалба от 927 хиляди лева за съответния период на 2021 г.

Резултатът от оперативна дейност е положителен, в размер на 1,219 млн. лева, като основна причина за този резултат е нарастването на приходите, основно приходите от продажби, които се увеличават с 18.60% до 1,135 млн. лева. Отчетените други разходи, основно данъци, такси и други подобни за 250 хиляди лева и отписан актив за 220 хиляди лева, макар и да имат еднократен характер, натежават на оперативния резултат през второто тримесечие на годината.

Отрицателната стойност на нетните финансови приходи се свива съществено, до 550 хиляди лева /-19%/ през първото полугодие, като понижената, считано от 20.12.2020 г., лихва по облигационната емисия също спомага за по-доброто цялостно представяне на дружеството, като реално намалява финансовите разходи.

	H1 2022	H1 2021	H1 2022 / H1 2021
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			%
Приходи от продажби	1135	957	118.60
Нетна печалба / (загуба) от последващи оценки на финансови активи	731	830	88.07
Резултат от операции с финансови активи	69	(3)	***
Други приходи / (разходи)	(574)	(21)	2733.33
Общо приходи от дейността	1361	1763	77.20

Разходи за дейността:			
Разходи за материали	-	-	***
Разходи за външни услуги	(59)	(78)	75.64
Разходи за персонала	(83)	(79)	105.06
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционните имоти	-	-	***
Общо разходи за дейността	(142)	(157)	90.45
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	1219	1606	75.90
Финансови приходи:	698	611	114.24
Финансови разходи:	(1248)	(1290)	96.74
Нетно финансови приходи	(550)	(679)	81.00
Печалба от придобиване на дъщерно дружество			
Печалба/(Загуба) преди данъци	669	927	72.17
Разходи за данъци върху дохода	-	-	
Печалба/(Загуба) за периода	669	927	72.17
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:	-	-	
Общо всеобхватен доход за периода	669	927	72.17

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	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Обща ликвидност	1.2734	1.3489	1.3334	1.5807	1.5622
Бърза ликвидност	1.2734	1.3489	1.3334	1.5807	1.5622
Незабавна ликвидност	0.3759	0.5142	0.5195	0.6631	0.6424

Към 30.06.2022 г., и трите показателя за ликвидност леко понижават нивата си от края на първото тримесечие на 2022 г., поради относително по-голямото нарастване на текущите пасиви спрямо текущите активи. Като цяло, тези показатели поддържат задоволително високи нива благодарение на значителното салдо по позицията "Краткосрочни финансови активи".

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показателят Дългосрочен дълг / Активи спада през второто тримесечие на годината, поради краткосрочния характер на новопоетия дълг. Показателите

базирани на собствения капитал на емитента /ливъридж/, обаче, се влошават и регистрират по-висока степен на задължнялост на емитента в края на полугодieto.

Платежоспособност	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4823	0.5399	0.5363	0.6396	0.6242
Общ дълг/Активи	0.9470	0.9427	0.9487	0.9465	0.9427
Общ дълг/Собствен капитал	17.8771	16.4621	18.5091	17.7036	16.4488
Общо активи/Собствен капитал	18.8771	17.4621	19.5091	18.7036	17.4488

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем АД АРА 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 30.06.2022 г., застраховката е валидна.

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, считано от датата на емисията до 19.12.2020 г. бе фиксирана на 6.75% проста годишна лихва.

На проведено на 27.11.2020 г. Общо събрание на облигационерите, по предложение на емитента е взето решение дължимата лихва по облигационната емисия да бъде променена от 6.75%, годишно, на 3.6%, годишно, считано от 20.12.2020 г.

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).

На 20.06.2022 г. бяха дължими лихвено плащане и плащане на главница, както следва:

- лихвено плащане в размер на BGN 215 408.22;
- плащане на главница в размер на BGN 750 000.00,

които не са изплатени на датата на падежа. /Виж стр. 6 и 7 по-долу: **“Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период”**./

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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 94.70%.

-- 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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 1.58.

-- 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 30.06.2022 г. стойността на показателя е 1.27.

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.

Към 30.06.2022 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.

Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период

1. С писмо от 26.07.2022 г., 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 дължимите на 20.06.2022 г. лихвено плащане и плащане на главница в срок до 30 дни от датата на падежа.

2. С писмо от 27.07.2022 г., 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.

3. Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по т.2 по-горе, с писма от 02.09.2022 г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации ISIN BG2100026173 към дата 17.06.2022 г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане и плащане на главница, дължими на 20.06.2022 г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че Емитентът е в забава по отношение на дължимите плащания, с падеж 20.06.2022 г. и следва да предприеме спешни действия за изпълнение на задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

12.09.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/