

Годишен консолидиран доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Консолидиран финансов отчет

АДАРА АД

31 декември 2020 г.

# Съдържание

|   | Страница |
|---|----------|
| Годишен консолидиран доклад за дейността                                | -        |
| Доклад на независимия одитор  | -        |
| Консолидиран отчет за финансовото състояние                             | 1        |
| Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход | 2        |
| Консолидиран отчет за промените в собствения капитал                    | 3        |
| Консолидиран отчет за паричните потоци                                  | 4        |
| Пояснения към консолидирания финансов отчет                             | 5        |

## Годишен консолидиран доклад за дейността

Докладът за дейността на Адара АД за 2019 г. представя коментар и анализ на консолидираните финансови отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

Съветът на директорите на Дружеството-майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2019 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

### Правен статут и обща информация за Групата

Адара АД е акционерно дружество регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 102046474.

Дружеството - майка е 100 % частна собственост.

Седалището и адресът на управление е гр. София, бул. "Александър Малинов" № 75.

Няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Адара АД е създадено за неопределен срок. Предметът на дейност, съгласно устава включва: 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 на Дружеството-майка и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона.

### Инвестиционна стратегия, цели и ограничения

Инвестиционните цели, които Групата следва са:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла;
- инвестиране в ценни книжа;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството - майка чрез активно управление на портфейл от ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на ценните книжа при придобиването и продажбата им.

### Капитал

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството - майка е 91 347 лв., разпределен в 91 347 броя обикновени налични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Дружеството - майка не притежава собствени акции.

| <b>Акционери</b> | <b>Участие в капитала</b> |
|------------------|---------------------------|
| Астер 2000 ЕООД  | 81.45%                    |
| Физически лица   | 18.55%                    |
|                  | <b>100 %</b>              |

Предприятие - майка на Адара АД към 31.12.2020 г. е Астер 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926, притежаващо 81.45 % от акциите на Адара АД.

До 08.09.2020 г. предприятие-майка на Адара АД е „Теа инвестмънт“ ООД /старо наименование – „Бети“ ООД/, регистрирано като дружество с ограничена отговорност с решение № 1880 от 24.03.2005 г. на Варненски окръжен съд по ф.д. 875 /2005 г. и притежава 81.45 % от акциите на Адара АД. На 09.11.2017 г. „Бети“ ООД е преименувано на „Теа Инвестмънт“ ООД и е осъществена промяна в съдружниците.

### **Права на акционерите**

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството - майка, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент.

### **Органи на управление**

Дружеството – майка има едностепенна система на управление.

Управлява се от Съвет на директорите, който се състои от трима членове.

- Станислав Василев Василев – изпълнителен директор;
- Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите;
- Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите

Към 31.12.2020 г. дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Станислав Василев Василев.

На 11.01.2021 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите е избран за член на Съвета на директорите Дамян Иванов Димитров и е освободен Станислав Василев Василев.

На проведено събрание на съвета на директорите на Адара АД за Изпълнителен директор и представляващ Адара АД е избран Дамян Иванов Димитров.

Решенията са вписани в ТРРЮЛНЦ на 18.01.2021 г.

### **Възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството - майка**

- Надя Ангелова Добрева - Председател на СД - начислени възнаграждения – 5 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв., осигуровки – 1 хил. лв.
- Станислав Василев Василев - Член на СД и изпълнителен директор - начислени възнаграждения – 10 хил. лв., изплатени възнаграждения – 8 хил. лв., осигуровки – 4 хил. лв.
- Гергана Петрова Станчева - Член на СД - начислени възнаграждения – 5 хил. лв., изплатени възнаграждения – 3 хил. лв., осигуровки – 2 хил. лв.

Групата няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били

предоставяни.

Няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения, няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Не са налице споразумения между Групата и управителните ѝ органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

#### **Придобиване на собствени акции**

Дружеството – майка не е придобивало собствени акции.

#### **Придобити, притежавани и прехвърлени акции и дялове на Групата от членове на Съвета на Директорите**

Членовете на Съвета на Директорите не притежават акции или дялове на Групата .

#### **Участие на членовете на Съвета на Директорите в търговски дружества**

- ✓ Станислав Василев Василев – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите в Адара АД – до 11.01.2021 г.
- Не участва в управлението на други дружества;
  
- ✓ Надя Ангелова Добрева – председател на Съвета на директорите в Адара АД:
- Алма Гриинхаусес ООД – управител, ЕИК 148149898;
  
- ✓ Гергана Петрова Станчева – член на Съвета на директорите в Адара АД
- Не участва в управлението на други дружества;

#### **Свързани лица**

Свързани лица на Група Адара са:

1. Акин ЕООД – крайно дружество-майка, притежаващо непряко 81.45% от капитала на Адара АД чрез Астер 2000 ЕООД.
2. Астер 2000 ЕООД – дружество-майка, притежаващо 81.45 % от капитала на Адара АД.
3. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.

Основната дейност на Акин ЕООД е консултантски услуги в страната и чужбина, вътрешна и международна търговия, комисионерство, агентство, и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица

Основната дейност на Астер 2000 ЕООД е търговско представителство на местни и чужди физически и юридически лица, както и посредничество

#### **Резултати от дейността**

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2020 г. е печалба в размер на 227 хил. лв. (2019 г.: 900 хил. лв. печалба).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2020 г. е 84 204 хил. лв. (2019 г.: 82 407 хил. лв.), от които текущи – 39 248 хил. лв. (2019 г.: 40 671 хил. лв.).

Текущите пасиви към 31 декември 2020 г. са в размер на 31 254 хил. лв. (2019 г.: 28 599 хил. лв.). Увеличението се дължи главно на увеличените търговски и други задължения

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2020 г. е на стойност 3 627 хил. лв. (2019 г.: 3 400 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба.

## **Рискове**

При осъществяване на дейността си Групата е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху неговите резултати.

### Систематични рискове:

#### **Политически риск**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната, които от своя страна влияят върху възвръщаемостта на инвестициите. Определящ фактор за дейността на даден отрасъл и респективно дейността на фирмата е формулираната от правителството дългосрочна икономическа програма, както и волята да се осъществяват набелязаните приоритетни стъпки. Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството икономическа политика или в по-неблагоприятния случай - смяна на правителството и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

В условията на международна нестабилност, породена и от надигания се тероризъм, политическият риск зависи от мерките, които правителството предприема за противодействие и за ограничаване на негативните ефекти от кризата. Икономическата и фискална политика на правителството е насочена към:

- постигане на трайна макроикономическа устойчивост;
- стимулиране конкурентоспособността на икономиката;
- подобряване качеството на социалните системи и стандарта на живот.

#### **Макроикономически рискове**

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобриенето на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде благоприятно повлияно от забавянето на инфлационните процеси.

Конюктурноводещите индикатори показаха известно подобрение през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време, с нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

Очакванията за бизнес климата са предпазливо оптимистични.

Все още най-голямата част от икономическия растеж се дължи на ударното усвояване на европейски средства.

#### **Валутен риск**

Валутният риск обобщава възможните негативни импликации върху възвръщаемостта на инвестициите в страната, вследствие на промени във валутния курс. Като гарант за макроикономическата стабилност, България ще запази паричния съвет при съществуващото равнище на фиксиран валутен курс от 1.95583 лева за 1 евро до присъединяването на страната към еврозоната.

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за нея не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

## **Инфлационен риск**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната. Средногодишната инфлация остана ниска под влияние на благоприятната конюнктура на международните пазари на суровини.

### Несистематични (микроикономически) рискове

#### **Фирмен риск**

Свързан е с характера на основната дейност на Групата, с технологията и организацията на цялостната му активност, както и с обезпечеността на Групата с финансови ресурси. Подкатегории на фирмения риск са: бизнес риск и финансов риск. Основният фирмен риск е свързан със способността на Групата да генерира приходи, а оттам и положителен финансов резултат.

Управлението на фирмения риск за Групата не засяга анализа на услугите, които се предлагат от Дружествата, обезпечеността с човешки ресурси, управленските решения на оперативно и стратегическо ниво, контрола върху прилагането на приетите планове и стратегии за развитие.

#### **Финансов риск**

Финансовият риск на Групата е свързан с възможността от влошаване на събираемостта на вземанията и изплащането на задълженията към банковите и др. институции, което би могло да доведе до затруднено финансово състояние.

Като основен проблем в макроикономически аспект са високите стойности на междуфирмена задлъжнялост. Негативен ефект върху предприятията и задлъжнялостта имат ниският ръст на БВП, неблагоприятният бизнес климат, свиването на инвестициите, нарастването на случаите с фактическа неплатежоспособност, фалитите и бавните процедури по несъстоятелност. Броят на необслужените кредити остава висок. Но основно решение на проблема за сега е ускореното усвояване на еврофондове и по-достъпното, нисколихвено, банково финансиране за бизнеса, както и директивното налагане на срокове за разплащане.

Управлението на финансовия риск за Групата ни е фокусирано върху оптимизиране на оперативните разходи и адекватна оценка на формите на поддържане на свободни ликвидни средства.

#### **Ликвиден риск**

Неспособността на Групата да покрива насрещните си задължения съгласно техния падеж е израз на ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието в Групата на парични средства или на съответните им алтернативи. Другият основен фактор, който влияе силно е свързан с привлечения капитал. Той трябва да се поддържа в оптимално равнище, като се контролира, както нивото на заемните средства, така и стойностите на задълженията към доставчиците и към клиентите на Групата.

Управлението на ликвидния риск за Групата ни изисква консервативна политика по ликвидността чрез постоянно поддържане на оптимален ликвиден запас от парични средства, добра способност за финансиране на фирмената дейност, осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси, ежедневен мониторинг на наличните парични средства, предстоящи плащания и падежи.

### **Риск, свързан с паричния поток**

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в Групата. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци на Групата ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

### **Кредитен риск**

Ако Групата използва заемни средства, то тогава е изложено на кредитен риск. Възниква, когато съществува вероятност кредитополучателят да не изпълнява съзнателно или да е в невъзможност да изпълни поетия от него ангажимент по сключения договор за заем или когато клиентите на Групата не са в състояние да изплатят изцяло или в обичайно предвидимите срокове дължимите от тях суми.

Управлението на кредитния риск за Групата ни изисква предоставяне на отсрочени плащания (продажби с отложен падеж) на клиенти с дългогодишна история и партньорски взаимоотношения, добро финансово състояние и липса на нарушения по спазване на кредитния период. Кредитната ни политика има отношение към събираемостта на вземанията, които следва да се контролират текущо чрез ежедневен преглед на откритите позиции по клиенти и извършените плащания.

### **Инвестиционен риск**

Инвестиционният риск се изразява в това дали реалната доходност от направена инвестиция се различава от предварително планираната такава. Поради дефицита на финансов ресурс и съществуващата финансова криза, банките не финансират много от проектите, класирани по новите рискови матрици. Налага се преразглеждане на планираните инвестиции и специално внимание върху тези с критична значимост за успеха на Групата и върху тези с бърза възвръщаемост.

За управление на инвестиционния риск се прилага политика на хеджиране - застраховка срещу неблагоприятни събития, която не ги предотвратява, но ограничава последиците от тях.

### **Регулативен риск**

Регулативният риск е свързан с вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконовни нормативни актове или вътрешнодружествените документи, както и от загуби в резултат на интервенция на данъчните власти.

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните заеми на Групата да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Лихвените заеми, по които Групата е страна са с фиксиран лихвен процент и поради това Групата не е изложена на лихвен риск.

### **Важни научни изследвания и разработки**

Групатане е осъществявало научни изследвания и разработки.

### **Допълнителна информация по Наредба № 2/17 септември 2003 г.**

**Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информация за основните инвестиции на емитента. Информация относно приходите,**



**разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Групата не извършва производствена дейност и не се снабдява с материали, необходими за производството на стоки.

Приходите на Групата могат да се представят както следва:

|  | Пояснение | 2020<br>'000 лв. | 2019<br>'000 лв. |
|--|-----------|------------------|------------------|
| Приходи от продажби                                    | 7.1       | 2 099            | 768              |
| Резултат от операции с финансови активи                | 7         | 34               | 107              |
| Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи | 8         | 772              | 1 155            |
| Приходи от лихви по предоставени заеми                 | 12        | 747              | 835              |
| Приходи от обезщетения по договори                     | 12        | 1 702            | 2 438            |
| Други финансови приходи                                | 12        | 25               | 46               |
| Финансови приходи                                      |           | <b>5 379</b>     | <b>5 349</b>     |

През 2020 г. са отчетени приходи в размер на 1 160 хил. лв., представляващи 21.57 % от приходите на Групата, като същите са реализирани от един контрагент, който не е свързано лице за Групата. Отчетени са и приходи в размер на 1 979 хил. лв., представляващи 36.79 % от приходите на Групата, като същите са реализирани от един контрагент, който не е свързано лице за Групата.

Разходи с относителен дял надхвърлящ 10 на сто от разходите са отчетени към един контрагент, несвързано лице в размер на 652 хил. лв.

Приходите на Групата са от България, където се намира седалището на Групата.

#### **Информация за сключени съществени сделки и събития**

През 2020 г. Дружеството - майка сключва предварителен договор за продажба на дъщерно дружество. Започната е процедура и е изготвен План за преобразуване по учредяване на еднолично дружество с ограничена отговорност чрез отделяне от Адара АД /преобразуващо се дружество/. Планът за преобразуване е проверен от регистриран одитор.

На проведено Общо събрание на облигационерите е взето решение за намаление на лихвения процент на емитирана от Дружеството - майка облигационна емисия.

През 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие. Утвърденият мораториум осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банкови кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. В тази връзка Дружеството - майка прие възможността, предоставена по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции, във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от Covid-19, като отсрочи плащанията на главницата по банковия заем за срок от 6 месеца (от м. септември 2020 г. до м. февруари 2021 г.).

**Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента**

Свързани лица на Група Адара са:

1. Акин ЕООД – крайна компания-майка, притежаваща непряко 81.45% от капитала на Адара АД чрез Астер 2000 ЕООД.
2. Астер 2000 ЕООД – дружество-майка, притежаващо 81.45 % от капитала на Адара АД.
3. Ключов управленски персонал – членовете на Съвета на директорите.

В пояснение 25 на консолидирания финансов отчет на Групата са оповестени сделките със свързани лица.

През отчетната 2020 г. Дружеството - майка или негово свързано лице не е сключило договори, които излизат извън обичайната му дейност или се отклоняват от пазарните условия.

**Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През отчетната 2020 г. няма такива сделки.

**Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

Групата притежава портфейл от активи, представляващи недвижими имоти, капиталово търгуеми ценни книжа.

**Дружеството - майка има следните инвестиции в дъщерни дружества:**

1. Алма Гриинхаусес ООД – дъщерно дружество с 95 % участие.
2. Хит Иммобилиен София ЕООД – дъщерно дружество със 100 % участие.
3. Ритейл парк Мисионис ЕООД - дъщерно дружество със 100 % участие.

Информацията е оповестена в Пояснение 5.1 на консолидирания финансов отчет на Групата.

Дружеството - майка притежава дялове в договорен чуждестранен фонд с цел доходност. Придобитите дялове се отчитат по справедливата им стойност към съответната дата, съобразно котирана пазарна цена за един дял. Информацията е оповестена в пояснение 10 на консолидирания финансов отчет на Групата.

Дружеството - майка притежава краткосрочни финансови активи оповестени в пояснение 16 на консолидирания финансов отчет на Групата.

Основните източници на финансиране на дейността на Групата през отчетната 2020 г. са договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти, придобити вземания по договори.

**Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател и заемодател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

На 27.08.2019 г. Дружеството - майка сключва договор за банков заем със следното предназначение: Финансиране придобиването на 100% от дружествените дялове на „Хит Имобилиен София“ ЕООД, ЕИК: 131016758 и придобиване на вземания от „Хит Хипермаркет“ ЕООД, ЕИК: 131016929, представляващи допълнителни парични вноски със следните параметри:

- ▶ Лихвен процент – 1 /едно/ месечен EURIBOR плюс надбавка
- ▶ Размер на кредита – 23 520 хил. евро
- ▶ Срок на кредита – 25 август 2031 г.
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски, при условията на 3-месечен гратисен период.
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на недвижими имоти; собственост на Хит Имобилиен София ЕООД; първи по ред особен залог върху търговско предприятие Хит Имобилиен София ЕООД; първи по ред особен залог върху 50 000 дружествени дяла на Адара АД в Хит Имобилиен София ЕООД, първи по ред особен залог върху търговските вземания на Хит Имобилиен.

През 2020 г. Управителният съвет на Българската народна банка одобри прилагането на дългов мораториум с ограничен срок на действие. Утвърденият мораториум осигурява възможност за промени в графика за изплащане на главницата и/или лихвите по задълженията по банков кредити, без да се променят ключови параметри по кредитния договор. В тази връзка Адара АД прие възможността, предоставена по смисъла на Редата за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции, във връзка с въведеното на 13 март 2020 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от Covid-19, като отсрочи плащанията на главницата по банковия заем за срок от 6 месеца (от м. септември 2020 г. до м. февруари 2021 г.).

На 20.12.2017 г. Дружеството - майка е емитирало облигации на обща стойност 15 000 хил. лв., с фиксиран лихвен процент 6,75 % и падеж 20.12.2026 г. С решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 27.11.2020 г. фиксираният лихвен процент е променен на 3.60%. Промянта влиза в сила от 20.12.2020 г. Лихвените плащания са на шестмесечие. Плащанията на главницата са дължими след юни 2020 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“. Неконвертируемите облигации на Групата се отчитат по амортизирана стойност. Салдото към 31.12.2020 г. включва 13 500 хил. лв. главница, 53 хил. лв. лихва и 318 хил. лв. скonto от разходи по сделката. Считано от 19.06.2018 г., облигациите на Дружеството - майка са допуснати до търговия на Българската Фондова Борса.

Информацията относно задълженията е подробно оповестена в пояснения 23 и 24 на консолидирания финансов отчет на Групата.

Информацията относно вземанията е подробно оповестена в пояснения 17 и 18 на консолидирания финансов отчет на Групата.

През отчетния период дъщерните дружества на Дружеството - майка не са били заемодатели или заемополучатели.

**Информация относно сключените от Астер 2000 ЕООД (дружество - майка), в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях.**

Към 31.12.2020 г. дружеството - майка има следните договори за заем в качеството му на заемополучател:

- Шест заема от търговски дружества на обща стойност 715 хил. лв. със срок на погасяване през 2021 г. Заемите са отпуснати при фиксиран лихвен процент при пазарни условия;
- Задължение към собственика в размер на 2 405 хил. лв. по един заем, със срок на погасяване през 2021 г. Заемът е с фиксиран лихвен процент при пазарни условия;
- Задължения във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратно изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена в размер на 20 657 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратното придобиване на ценни книжа са в рамките на пазарните нива. Крайните срокове за плащане са през 2021 г.

**Информация относно сключените от Астер 2000 ЕООД (дружество - майка), в качеството му на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на условията по тях.**

Към 31.12.2020 г. дружеството - майка има следните договори за заем в качеството му на заемодател:

- Вземанията по предоставени заеми на търговски предприятия в размер на 32 хил. лв. включват два заема, предоставени от Дружеството Те се олихвяват с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Всички заеми се краткосрочни и са с падеж през 2021 г.;
- Вземания във връзка с договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратно изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена в размер на 3 972 хил. лв. Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратното придобиване на ценни книжа са в рамките на пазарните нива. Крайните срокове за плащане са през 2021 г.

**Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През раглеждания отчетен период не е емтирана нова емисия ценни книжа.

**Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

**Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за финансовите ресурси, както и начина на определяне на капитала през представения отчетен период. Групата успява да посреща своите задължения. При необходимост би могло да ги предоговори, както и да привлече допълнителен собствен и/или привлечен капитал. Инвестиционните цели са обусловени от характера на Дружествата в Групата и от техните Устави.

Групата до момента се е финансирала чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Групата, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Групата или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

Собственият капитал на Групата към 31.12.2020 г. е 3 627 хил.лв, а привлечените средства от облигационна емисия и банков заем в размер на 50 619 хил.лв.

**Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През разглеждания период не са настъпили промени в основните принципи на управление и на неговата икономическа група.

**Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Групата спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Групата и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Групата, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството - майка, са избрани членовете на Одитния комитет.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;

- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

**Информация за известните на Групата договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Не са известни такива договорености.

**Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента, ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Дружествата от Групага не са страна по висящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на Групата.

**Политика по управление на финансовия риск**

Политиката относно управление на финансовия риск на Групата касае способността ѝ да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

**Политиката относно управление на финансовия риск на Групата отчита влиянието на ключови фактори като:**

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на Групата;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността.

**Политиката относно управление на финансовия риск на Групата включва следните принципи:**

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане -на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на Групата при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);

- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Групата.

### **Бъдещо развитие на Групата**

Групата очаква да продължи да осъществява дейността си с подкрепата на собствениците и да генерира доходи, като основа за погасяване на наличните задължения.

Основната инвестиционна цел на Групата е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от ценни книжа.

Групата ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

### **Събития след края на отчетния период**

Във връзка с разпространението на COVID-19, всички европейски държави обявиха извънредни мерки с цел по-бързото и безпроблемно справяне със ситуацията, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Групата.

Ръководството счита текущата ситуация за некоригиращо събитие, възникнало след датата на отчетния период. Ситуацията към датата на публикуване на отчета е изключително динамична и ръководството на Групата не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Групата.

Ръководството на Групата продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Групата.

На 11.01.2021 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството-майка е избран за член на Съвета на директорите Дамян Иванов Димитров и е освободен Станислав Василев.

На проведено събрание на Съвета на Директорите на Дружеството-майка за Изпълнителен директор и представляващ Адара АД е избран Дамян Димитров.

Решенията са вписани в ТРРЮЛНЦ на 18.01.2021 г.

С решение на Общо събрание на акционерите през месец януари 2021 г. Планът за преобразуване по учредяване на еднолично дружество с ограничена отговорност – Кабакум истейст ЕООД - чрез отделяне от Адара АД /преобразуващо се дружество/ е приет. Решението е вписано в ТРРЮЛНЦ, в резултат на което учредяването на новото дъщерно дружество е финализирано. В резултат на отделянето и съгласно приетият План за преобразуване в активите на новоучреденото дружество е преминал недвижимият имот, който притежава Адара АД. Имотът е вписан в партидата на новоучреденото дружество в Имотен регистър към Агенцията по вписвания.

През месец март 2021 г. е продадено новоучреденото дъщерно дружество Ритейл парк Мисионис ЕООД. Сделката е финализирана и обстоятелството е вписано в ТРРЮЛНЦ.

Дружеството-майка е подписало анекс за отсрочване на банков заем по смисъла на „Ред за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции във връзка с предприетите от органите на Република България действия за ограничаване на пандемията от COVID-19 и последиците от тях” /Ред за отсрочване/, приет от УС на Асоциацията на Банките в България и одобрен от УС на БНБ на 09.04.2020 г., изменен с решения на УС на БНБ на 09.07.2020 г. и 10.12.2020 г., и съгласно Насоките на Европейския банков

орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с COVID-19 (EBA/GL/2020/02), изменени с Насоки EBA/GL/2020/08 и EBA/GL/2020/15. Искането за разсрочване обхваща три месеца – от март 2021 г. до май 2021 г., включително.

Не са възникнали други коригиращи събития или некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за издаване.

Изпълнителен директор



Дамян Димитров/

Дата: 23 април 2021 г.