

**Доклад**  
**от Де Ново ЕАД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**по емисия корпоративни облигации с емитент АД АРА АД, ISIN:BG2100026173,**  
**борсов код: 16ТА**  
**Период: 01.04.2021г. - 30.06.2021г.**

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 АД АРА АД на 20.12.2017г.

## **1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

Основната дейност на АД АРА 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 АД АРА АД**

Следва да отбележим, че както през цялата 2020г., така и през първото полугодие на 2021г., икономическата активност на дружествата от много сектори бе силно засегната, както от ограниченията във вътрешното потребление, така и от трудностите във външнотърговската им дейност вследствие на множеството различни ограничителни мерки, предприети от България и другите Европейски държави във връзка с предотвратяване на разпространението на COVID-19.

Към 30.06.2021г., балансовото число на АД АРА АД нараства леко с 0.81% до 79,462 млн. лева спрямо 78,826 млн. лева към края на първото тримесечие на 2021г.

Дългосрочните активи са без промяна спрямо 31.03.2021г., докато текущите активи леко нарастват, основно поради отчетената положителна преоценка на краткосрочните финансови активи.

Паритетът в структурно отношение се запазва, като делът на дългосрочните активи е 50.25%, докато делът на текущите активи е 49.75% от всички активи на емитента.

<b>Активи</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>30.06.2021 / 31.03.2021</b>	<b>% от активите към 30.06.2021</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>		
<b>Нетекущи активи</b>			<b>%</b>	<b>%</b>
Инвестиционни имоти	39824	39824	100.00	50.12
Други инвестиции	103	103	100.00	0.13
<b>Нетекущи активи</b>	<b>39927</b>	<b>39927</b>	<b>100.00</b>	<b>50.25</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	15926	14966	106.41	20.04
Търговски вземания	20957	21200	98.85	26.37
Вземания по предоставени заеми	2247	2222	101.13	2.83
Вземания от свързани лица	74	79	93.67	0.09
Пари и парични еквиваленти	331	432	76.62	0.42
<b>Текущи активи</b>	<b>39535</b>	<b>38899</b>	<b>101.64</b>	<b>49.75</b>
<b>Общо активи</b>	<b>79462</b>	<b>78826</b>	<b>100.81</b>	<b>100.00</b>

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АДРА АД

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>30.06.2021 / 31.03.2021</b>	<b>% от СК и Пасивите към 30.06.2021</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>		
<b>Собствен капитал</b>			<b>%</b>	<b>%</b>
Акционерен капитал	91	91	100.00	0.11
Други резерви	790	790	100.00	0.99
Неразпределена печалба	3673	2648	138.71	4.63
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>4554</b>	<b>3529</b>	<b>129.05</b>	<b>5.73</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Дългосрочни заеми	48447	48447	100.00	60.97
Търговски и други задължения	873	873	100.00	1.10
Отсрочени данъчни пасиви	281	281	100.00	0.35
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>49601</b>	<b>49601</b>	<b>100.00</b>	<b>62.42</b>
<b>Текущи</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	7	11	63.64	0.01
Краткосрочни заеми	2654	2281	116.35	3.34
Търговски и други задължения	22637	23395	96.76	28.49
Краткосрочни задължения към свързани лица	9	9	100	0.01
<b>Текущи пасиви</b>	<b>25307</b>	<b>25696</b>	<b>98.49</b>	<b>31.85</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>74908</b>	<b>75297</b>	<b>99.48</b>	<b>94.27</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>79462</b>	<b>78826</b>	<b>100.81</b>	<b>100.00</b>

Към 30.06.2021г. пасивите на АДРА АД са на ниво от 74,908 млн. лева /-0.52%/ спрямо 75,297 млн. лева в края на предходното тримесечие. Дългосрочните пасиви са без промяна, докато текущите пасиви спадат леко до 25,307 млн. лева спрямо 25,696 млн. лева към 31.03.2021г.

Позицията “Дългосрочни заеми“, чрез която основно са финансирани придобиванията на дъщерни дружества, е най-голяма в пасивната част на баланса с дял от 60.97% от общо собствен капитал и пасиви.

Към 30.06.2021г., собственият капитал на Дружеството нараства до 4,554 млн. лева /+29.05%/ спрямо 3,529 млн. лева към 31.03.2021г., благодарение на ръста при неразпределената печалба, което се отразява благоприятно на нивото на ливъридж разгледано по-долу при показателите за платежоспособност.

Акционерният капитал и резервите в собствения капитал са без промяна.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021 / 30.06.2020
	'000 лв.	'000 лв.	%
<b>Приходи от дейността:</b>			%
Приходи от продажби	957	1111	86.14
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	830	34	2441.18
Резултат от операции с финансови активи	(3)	(1)	300.00
Други приходи / (разходи)	(21)	(77)	27.27
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>1763</b>	<b>1067</b>	<b>165.23</b>
<b>Разходи за дейността:</b>			
Разходи за материали	-	(1)	***
Разходи за външни услуги	(78)	(756)	10.32
Разходи за персонала	(79)	(201)	39.30
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(157)</b>	<b>(958)</b>	<b>16.39</b>
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>1606</b>	<b>109</b>	<b>1473.39</b>
Финансови приходи:	611	1512	40.41
Финансови разходи:	(1290)	(1569)	82.22
<b>Нетно финансови приходи</b>	<b>(679)</b>	<b>(57)</b>	<b>1191.23</b>
Печалба от придобиване на дъщерно дружество	-	-	-
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>927</b>	<b>52</b>	<b>1782.69</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>927</b>	<b>52</b>	<b>1782.69</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>927</b>	<b>52</b>	<b>1782.69</b>

АДАРА АД реализира положителен финансов резултат от 927 хиляди лева за първото полугодие на 2021г. Представянето е значително по-добро от съответния период на 2020г., когато дружеството реализира печалба от само 52 хиляди лева.

Приходите от продажби са спаднали до 957 хиляди лева спрямо 1,111 млн. лева година по-рано, но като цяло резултатът от оперативна дейност е положителен, в размер на 1,606 млн. лева, като основна причина за този резултат е рязкото намаление при разходите за персонала и разходите за външни услуги.

Финансовите приходи са спаднали значително, но този спад се балансира от регистрираните приходи от преценка на финансови активи. Финансовите разходи също са спаднали, като понижената, считано от 20.12.2020г., лихва по облигационната емисия води реално до подобрене на цялостния финансов резултат на дружеството.

#### 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	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Обща ликвидност	1.5622	1.5138	1.2527	1.5569	1.5005
Бърза ликвидност	1.5622	1.5138	1.2527	1.5568	1.5005
Незабавна ликвидност	0.6424	0.5992	0.4806	0.5866	0.5539

Към края на първото полугодие на 2021г., и трите показателя за ликвидност се подобряват спрямо 31.03.2021г., поради регистрираната през второто тримесечие положителна преценка на краткосрочните финансови активи. Като цяло, тези показатели поддържат задоволително високи нива благодарение именно на значителното салдо по позицията "Краткосрочни финансови активи".

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.6242	0.6292	0.5864	0.6341	0.6355
Общ дълг/Активи	0.9427	0.9552	0.9580	0.9473	0.9572
Общ дълг/Собствен капитал	16.4488	21.3366	22.7820	17.9746	22.3778
Общо активи/Собствен капитал	17.4488	22.3366	23.7820	18.9746	23.3778

Към 30.06.2021г., няма съществена промяна при показателите за платежоспособност, базирани на активите на емитента, спрямо нивата от края на първото тримесечие на годината. Показателите базирани на собствения капитал на дружеството /ливъридж/ се подобряват съществено, благодарение на

регистрацията през второто тримесечие на 2021г. значителен, положителен, текущ, финансов резултат.

## **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 емисиите.

Към 30.06.2021г., застраховката е валидна. */Виж стр. 6 и 7 по-долу: Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период/.*

## **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 емисиите, включваща ISIN код, брой/номинал и балансова стойност на придобитите финансови инструменти.

Лихвата по настоящата облигационна емисия, считано от датата на емисиите до 19.12.2020г. бе фиксирана на 6.75% проста годишна лихва.

На проведено на 27.11.2020г. 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 20.12.2020г.

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 20.06.2021г. бяха дължими лихвено плащане и плащане на главница, както следва:

- лихвено плащане в размер на BGN 242 334,25;
- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 94.27%.

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 1.80.

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 1.56.

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 30.06.2021г., 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.

Коефициентът на покритие на разходите за лихви, който към 31.03.2021г. бе спаднал под минималната стойност, която Емитентът се е задължил да поддържа в рамките на срока на облигационния заем, към 30.06.2021г. вече е на приемливо ниво.

## **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.***

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

1. С писмо от 26.07.2021г., 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 20.06.2021г. лихвено плащане и плащане на главница в срок до 30 дни от датата на падежа.

2. С писмо от 06.08.2021г., емитентът е уведомил Де Ново ЕАД, че дължимите на 20.06.2021г. лихвено плащане и плащане на главница по облигационната емисия са извършени на 06.08.2021г.

3. С писмо от 07.09.2021г., 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.

4. Доколкото Де Ново ЕАД не е уведомено от емитента за предприемане на действия съгласно отправеното искане по т.3 по-горе, с писма от 21.09.2021г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации ISIN BG2100026173 към дата 18.06.2021г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане и плащане на главница, дължими на 20.06.2021г., като е поискало от тях да вземат отношение по повод възникналия казус.

20.09.2021г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....  
/Изп. Директор/