

**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: 01.07.2021г. - 30.09.2021г.**

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 2020г., така и през деветмесечието 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 30.09.2021г., балансовото число на АД АРА АД спада с 2.41% до 77,545 млн. лева спрямо 79,462 млн. лева към края на първото полугодие на 2021г.

Дългосрочните активи са без промяна спрямо 30.06.2021г., докато текущите активи леко спадат, основно поради спад на търговските вземания и отрицателна преоценка на краткосрочните финансови активи през третото тримесечие на настоящата година.

Паритетът в структурно отношение се запазва, като делът на дългосрочните активи е 51.49%, докато делът на текущите активи е 48.51% от всички активи на емитента.

<b>Активи</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.09.2021 / 30.06.2021</b>	<b>% от активите към 30.09.2021</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>		
<b>Нетекущи активи</b>			<b>%</b>	<b>%</b>
Инвестиционни имоти	39824	39824	100.00	51.36
Други инвестиции	103	103	100.00	0.13
<b>Нетекущи активи</b>	<b>39927</b>	<b>39927</b>	<b>100.00</b>	<b>51.49</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	15680	15926	98.46	20.22
Търговски вземания	18705	20957	89.25	24.12
Вземания по предоставени заеми	3015	2247	134.18	3.89
Вземания от свързани лица	117	74	158.11	0.15
Пари и парични еквиваленти	101	331	30.51	0.13
<b>Текущи активи</b>	<b>37618</b>	<b>39535</b>	<b>95.15</b>	<b>48.51</b>
<b>Общо активи</b>	<b>77545</b>	<b>79462</b>	<b>97.59</b>	<b>100.00</b>

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

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.09.2021 / 30.06.2021</b>	<b>% от СК и Пасивите към 30.09.2021</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>		
<b>Собствен капитал</b>			<b>%</b>	<b>%</b>
Акционерен капитал	91	91	100.00	0.12
Други резерви	790	790	100.00	1.02
Неразпределена печалба	3265	3673	88.89	4.21
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>4146</b>	<b>4554</b>	<b>91.04</b>	<b>5.35</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Дългосрочни заеми	48447	48447	100.00	62.48
Търговски и други задължения	873	873	100.00	1.12
Отсрочени данъчни пасиви	281	281	100.00	0.36
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>49601</b>	<b>49601</b>	<b>100.00</b>	<b>63.96</b>
<b>Текущи</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	6	7	85.71	0.01
Краткосрочни заеми	1154	2654	43.48	1.49
Търговски и други задължения	22629	22637	99.96	29.18
Краткосрочни задължения към свързани лица	9	9	100.00	0.01
<b>Текущи пасиви</b>	<b>23798</b>	<b>25307</b>	<b>94.04</b>	<b>30.69</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>73399</b>	<b>74908</b>	<b>97.99</b>	<b>94.65</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>77545</b>	<b>79462</b>	<b>97.59</b>	<b>100.00</b>

Към 30.09.2021г. пасивите на АДАРА АД са на ниво от 73,399 млн. лева /-2.01%/ спрямо 74,908 млн. лева в края на предходното тримесечие. Дългосрочните пасиви са без каквато и да е промяна, докато текущите пасиви спадат до 23,798 млн. лева /-5.96%/ спрямо 25,307 млн. лева към 30.06.2021г.

Позицията “Дългосрочни заеми“, чрез която основно са финансирани придобиванията на дъщерни дружества, е най-голяма в пасивната част на баланса с дял от 62.48% от общо собствен капитал и пасиви на емитента.

Към 30.09.2021г., собственият капитал на Дружеството спада до ниво от 4,146 млн. лева /-8.96%/ спрямо 4,554 млн. лева към 30.06.2021г., вследствие на спада при текущия финансов резултат през третото тримесечие на настоящата година.

Акционерният капитал и резервите в собствения капитал са без промяна.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2021 / 30.09.2020
	'000 лв.	'000 лв.	
<b>Приходи от дейността:</b>			%
Приходи от продажби	1518	1716	88.46
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	584	590	98.98
Резултат от операции с финансови активи	(3)	(1)	300.00
Други приходи / (разходи)	(34)	(105)	32.38
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>2065</b>	<b>2200</b>	<b>93.86</b>
<b>Разходи за дейността:</b>			
Разходи за материали	0	(2)	***
Разходи за външни услуги	(81)	(809)	10.01
Разходи за персонала	(119)	(308)	38.64
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(200)</b>	<b>(1119)</b>	<b>17.87</b>
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>1865</b>	<b>1081</b>	<b>172.53</b>
Финансови приходи:	798	2111	37.80
Финансови разходи:	(2144)	(2299)	93.26
<b>Нетно финансови приходи</b>	<b>(1346)</b>	<b>(188)</b>	<b>715.96</b>
Печалба от придобиване на дъщерно дружество			
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>519</b>	<b>893</b>	<b>58.12</b>
Разходи за данъци върху дохода			
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>519</b>	<b>893</b>	<b>58.12</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:			
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>519</b>	<b>893</b>	<b>58.12</b>

АДАРА АД реализира положителен финансов резултат от 519 хиляди лева за деветмесечието на 2021г. Представянето е по-слабо от съответния период на 2020г., когато дружеството реализира печалба от 893 хиляди лева, което се дължи основно на спад при финансовите приходи.

Приходите от продажби са спаднали до 1,518 млн. лева спрямо 1,716 млн. лева година по-рано, но като цяло резултатът от оперативна дейност е положителен, в размер на 1,865 млн. лева, като основна причина за този резултат е рязкото намаление при разходите за персонала и разходите за външни услуги.

Понижената, считано от 20.12.2020г., лихва по облигационната емисия води до по-добро цялостно представяне на дружеството, като реално намалява финансовите разходи през 2021г.

#### 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	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Обща ликвидност	1.5807	1.5622	1.5138	1.2527	1.5569
Бърза ликвидност	1.5807	1.5622	1.5138	1.2527	1.5568
Незабавна ликвидност	0.6631	0.6424	0.5992	0.4806	0.5866

Към края на деветмесечието на 2021г., и трите показателя за ликвидност се подобряват леко спрямо 30.06.2021г. Като цяло, тези показатели поддържат задоволително високи нива благодарение на значителното салдо по позицията "Краткосрочни финансови активи", докато салдото по позицията "Пари и парични еквиваленти" е спаднало значително през третото тримесечие  $-69.49\%$  до ниво от 101 хиляди лева, което буди притеснения относно необходимата незабавна ликвидност за извършване на предстоящите през месец декември 2021г. плащания по облигационната емисия.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.6396	0.6242	0.6292	0.5864	0.6341
Общ дълг/Активи	0.9465	0.9427	0.9552	0.9580	0.9473
Общ дълг/Собствен капитал	17.7036	16.4488	21.3366	22.7820	17.9746
Общо активи/Собствен капитал	18.7036	17.4488	22.3366	23.7820	18.9746

Към 30.09.2021г., няма съществена промяна при показателите за платежоспособност, базирани на активите на емитента, спрямо нивата от края на първото полугодие на годината. Показателите базирани на собствения капитал на

дружеството /ливъридж/ леко нарастват, вследствие на спада през третото тримесечие на 2021г. на текущия 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 емисията.

Към 30.09.2021г., застраховката е валидна.

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.

## **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 19.12.2020г. 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).

През разглеждания в доклада период няма дължими плащания по облигационната емисия.

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.

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.

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.

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.

#### **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 30.09.2021г. стойността на показателя е 94.65%.

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 1.30.

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 1.58.

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 30.09.2021г., 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.

**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.***

01.12.2021г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....  
/Изп. Директор/