

**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: 01.10.2021 г. - 31.12.2021 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 АД АРА АД на 20.12.2017 г.

## **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 2020 г., така и през 2021 г., 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 края на 2021 г., балансовото число на АД АРА АД нараства съществено /+13.65%/ до 88,132 млн. лева спрямо 77,545 млн. лева към края на третото тримесечие на 2021 г.

Увеличението е концентрирано при краткосрочните активи, които нарастват до 48,023 млн. лева спрямо 37,618 млн. лева към 30.09.2021 г., докато дългосрочните активи са почти без промяна /+0.46%/. По този начин и паритетът в структурно отношение е нарушен, като делът на дългосрочните активи спада до 45.51% /51.49% към 30.09.2021 г./, докато делът на текущите активи нараства до 54.49% /48.51% към 30.09.2021 г./ от всички активи на емитента.

В рамката на текущите активи, нарастването през четвъртото тримесечие е при позициите “Вземания по предоставени заеми” - с 4,457 млн. лева и “Вземания от свързани лица” – с 4,597 млн. лева.

| Активи                         | 31.12.2021   | 30.09.2021   | 31.12.2021<br>/<br>30.09.2021 | % от<br>активите към<br>31.12.2021 |
|--------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|------------------------------------|
|                                | '000 лв.     | '000 лв.     |                               |                                    |
| <b>Нетекущи активи</b>         |              |              | %                             | %                                  |
| Стопански инвентар             | 1            | -            | ***                           | 0.00                               |
| Инвестиционни имоти            | 40005        | 39824        | 100.45                        | 45.39                              |
| Други инвестиции               | 103          | 103          | 100.00                        | 0.12                               |
| <b>Нетекущи активи</b>         | <b>40109</b> | <b>39927</b> | <b>100.46</b>                 | <b>45.51</b>                       |
| <b>Текущи активи</b>           |              |              |                               |                                    |
| Краткосрочни финансови активи  | 18414        | 15680        | 117.44                        | 20.89                              |
| Търговски вземания             | 16746        | 18705        | 89.53                         | 19.00                              |
| Вземания по предоставени заеми | 7472         | 3015         | 247.83                        | 8.48                               |
| Вземания от свързани лица      | 4714         | 117          | 4029.06                       | 5.35                               |
| Пари и парични еквиваленти     | 677          | 101          | 670.30                        | 0.77                               |
| <b>Текущи активи</b>           | <b>48023</b> | <b>37618</b> | <b>127.66</b>                 | <b>54.49</b>                       |
| <b>Общо активи</b>             | <b>88132</b> | <b>77545</b> | <b>113.65</b>                 | <b>100.00</b>                      |

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

| Собствен капитал и пасиви                  | 31.12.2021   | 30.09.2021   | 31.12.2021<br>/<br>30.09.2021 | % от СК и<br>Пасивите<br>към<br>31.12.2021 |
|--|--------------|--------------|-------------------------------|--|
|  | '000 лв.     | '000 лв.     |                               |  |
| <b>Собствен капитал</b>                    |              |              | %                             | %  |
| Акционерен капитал                         | 91           | 91           | 100.00                        | 0.10                                       |
| Други резерви                              | 790          | 790          | 100.00                        | 0.90                                       |
| Неразпределена печалба                     | 3806         | 3265         | 116.57                        | 4.32                                       |
| <b>Общо собствен капитал</b>               | <b>4687</b>  | <b>4146</b>  | <b>113.05</b>                 | <b>5.32</b>                                |
| <b>Пасиви</b>                              |              |              |                               |  |
| <b>Нетекущи</b>                            |              |              |                               |  |
| Дългосрочни заеми                          | 45829        | 48447        | 94.60                         | 52.00                                      |
| Търговски и други задължения               | 873          | 873          | 100.00                        | 0.99                                       |
| Отсрочени данъчни пасиви                   | 281          | 281          | 100.00                        | 0.32                                       |
| Провизии                                   | 706          | -            | ***                           | 0.80                                       |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                     | <b>47689</b> | <b>49601</b> | <b>96.15</b>                  | <b>54.11</b>                               |
| <b>Текущи</b>                              |              |              |                               |  |
| Пенсионни и други задължения към персонала | 7            | 6            | 116.67                        | 0.01                                       |
| Краткосрочни заеми                         | 2632         | 1154         | 228.08                        | 2.99                                       |
| Търговски и други задължения               | 33096        | 22629        | 146.25                        | 37.55                                      |
| Краткосрочни задължения към свързани лица  | 21           | 9            | 233.33                        | 0.02                                       |
| <b>Текущи пасиви</b>                       | <b>35756</b> | <b>23798</b> | <b>150.25</b>                 | <b>40.57</b>                               |
| <b>Общо пасиви</b>                         | <b>83445</b> | <b>73399</b> | <b>113.69</b>                 | <b>94.68</b>                               |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>      | <b>88132</b> | <b>77545</b> | <b>113.65</b>                 | <b>100.00</b>                              |

Към края на 2021 г. пасивите на АД АРА АД са на ниво от 83,445 млн. лева /+13.69%/ спрямо 73,399 млн. лева в края на третото тримесечие на годината.

Нарастването при пасивите е концентрирано при текущите пасиви, които скачат с 50.25% до ниво от 35,756 млн. лева спрямо 23,798 млн. лева в края на предходното тримесечие. Тук отчитаме нарастване както при позицията "Търговски и други задължения" /основно, нарастване на получените аванси/, така и при краткосрочните заеми.

Дългосрочните пасиви спадат до 47,689 млн. лева /-3.85%/ спрямо 49,601 млн. лева към 30.09.2021 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 52.00% от общо собствен капитал и пасиви на емитента.

Към 31.12.2021 г., собственият капитал на Дружеството нараства до ниво от 4,687 млн. лева /+13.05%/ спрямо 4,146 млн. лева към 30.09.2021 г., вследствие на нарастването при текущия финансов резултат през четвъртото тримесечие на настоящата година.

Акционерният капитал и резервите в собствения капитал са без промяна.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

АДАРА АД реализира положителен финансов резултат от 1,06 млн. лева за 2021 г., което представлява значително подобрене спрямо 2020 г., когато дружеството реализира печалба от 227 хиляди лева.

Резултатът от оперативна дейност е положителен в размер на 2,878 млн. лева, като увеличението спрямо предходната година е повече от два пъти /+108.25%/. Основна причина за този добър резултат е рязкото намаление при разходите за персонала и разходите за външни услуги, докато приходите от продажби запазват нивото си от предходната година - 2,104 млн. лева спрямо 2,099 млн. лева през 2020 г. /+0.24%/.

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 през 2021 г.

|  | 2021        | 2020        | 2021 / 2020   |
|--|-------------|-------------|---------------|
|  | '000 лв.    | '000 лв.    | %             |
| <b>Приходи от дейността:</b>                           |             |             | %             |
| Приходи от продажби                                    | 2104        | 2099        | 100.24        |
| Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи | 1211        | 772         | 156.87        |
| Резултат от операции с финансови активи                | (8)         | 34          | ***           |
| Други приходи / (разходи)                              | (104)       | (63)        | 165.08        |
| <b>Общо приходи от дейността</b>                       | <b>3203</b> | <b>2842</b> | <b>112.70</b> |

|  |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Разходи за дейността:</b>                           |               |               |               |
| Разходи за материали                                   | -             | (7)           | ***           |
| Разходи за външни услуги                               | (152)         | (878)         | 17.31         |
| Разходи за персонала                                   | (173)         | (384)         | 45.05         |
| Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционните имоти | -             | (191)         | ***           |
| <b>Общо разходи за дейността</b>                       | <b>(325)</b>  | <b>(1460)</b> | <b>22.26</b>  |
| <b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>          | <b>2878</b>   | <b>1382</b>   | <b>208.25</b> |
| Финансови приходи:                                     | 1045          | 2474          | 42.24         |
| Финансови разходи:                                     | (2778)        | (3520)        | 78.92         |
| <b>Нетно финансови приходи</b>                         | <b>(1733)</b> | <b>(1046)</b> | <b>165.68</b> |
| Печалба от придобиване на дъщерно дружество            | -             | -             | -             |
| <b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>                   | <b>1145</b>   | <b>336</b>    | <b>340.77</b> |
| Разходи за данъци върху дохода                         | (85)          | (109)         | <b>77.98</b>  |
| <b>Печалба/(Загуба) за периода</b>                     | <b>1060</b>   | <b>227</b>    | <b>466.96</b> |
| Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:   | -             | -             | -             |
| <b>Общо всеобхватен доход за периода</b>               | <b>1060</b>   | <b>227</b>    | <b>466.96</b> |

#### 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 | Q4'2021 | Q3'2021 | Q2'2021 | Q1'2021 | Q4'2020 |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Обща ликвидност          | 1.3431  | 1.5807  | 1.5622  | 1.5138  | 1.2527  |
| Бърза ликвидност         | 1.3431  | 1.5807  | 1.5622  | 1.5138  | 1.2527  |
| Незабавна ликвидност     | 0.5339  | 0.6631  | 0.6424  | 0.5992  | 0.4806  |

Към края на 2021 г., и трите показателя за ликвидност леко спадат спрямо 30.09.2021 г., като тук следва да отбележим, че дружеството извърши в срок плащанията по облигационната емисия дължими в края на декември. Салдото по позицията "Пари и парични еквиваленти" е нараснало през четвъртото тримесечие до ниво от 677 хиляди лева спрямо 101 хиляди лева към 30.09.2021 г., което е предпоставка за точното извършване и на следващите плащания по облигационната емисия. 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 задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

| <b>Платежоспособност</b>     | <b>Q4'2021</b> | <b>Q3'2021</b> | <b>Q2'2021</b> | <b>Q1'2021</b> | <b>Q4'2020</b> |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Дългосрочен дълг/Активи      | 0.5411         | 0.6396         | 0.6242         | 0.6292         | 0.5864         |
| Общ дълг/Активи              | 0.9468         | 0.9465         | 0.9427         | 0.9552         | 0.9580         |
| Общ дълг/Собствен капитал    | 17.8035        | 17.7036        | 16.4488        | 21.3366        | 22.7820        |
| Общо активи/Собствен капитал | 18.8035        | 18.7036        | 17.4488        | 22.3366        | 23.7820        |

Към 31.12.2021 г., няма съществена промяна при показателите за платежоспособност спрямо нивата от края на третото тримесечие на годината. Единствено при показателя "Дългосрочен дълг/Активи" отчитаме по-съществен спад, поради факта, че нарастването на пасивите през четвъртото тримесечие на 2021 г. е концентрирано при текущите пасиви. Показателите базирани на собствения капитал на дружеството /ливъридж/ поддържат стабилни, но сравнително високи нива. Размерът на собствения капитал е силно зависим от размера на неразпределената печалба, тъй като делът на акционерния капитал и резервите в него е под 20%.

## **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 31.12.2021 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 20.12.2021 г. бяха дължими лихвено плащане и плащане на главница, както следва:

- лихвено плащане в размер на BGN 230 128.77;
  - плащане на главница в размер на BGN 750 000.00,
- които не са изплатени на датата на падежа.

С писмо от 21.12.2021 г., емитентът е уведомил Де Ново ЕАД, че дължимите на 20.12.2021 г. лихвено плащане и плащане на главница по облигационната емисия са извършени на 21.12.2021 г.

#### **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 31.12.2021 г. стойността на показателя е 94.68%.

-- 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 31.12.2021 г. стойността на показателя е 1.45.

-- 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 31.12.2021 г. стойността на показателя е 1.34.

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 31.12.2021 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.

**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.**

14.03.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....  
/Изп. Директор/