

**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: 01.01.2022 г. - 31.03.2022 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.

С Решение № 826/25.11.2021 г. на Министерски съвет, срокът на извънредната епидемична обстановка в България бе удължен до 31.03.2022 г. Противоепидемиологичните мерки засягат негативно почти всички сектори от икономическия живот в страната, включително стойността на инвестиционите имоти и сферата на оперирането с финансови инструменти, поради което в настоящата ситуация е трудно да се прави категорична оценка за дългосрочното развитие на дружеството, финансовото му състояние и резултатите от дейността му.

### **1.1 Анализ на активите на АДАРА АД**

Към края на първото тримесечие на 2022 г., балансовото число на АДАРА АД се понижава с по-малко от един процент /-0.89%/ до 88,341 млн. лева спрямо 89,137 млн. лева към края на 2021 г.

Няма съществени изменения по нито една позиция от баланса, поради което и паритетът в структурно отношение се запазва, като делът на дългосрочните активи е 45.66% /45.00% към 31.12.2021 г./, докато делът на текущите активи е 54.34% /55.00% към 31.12.2021 г./ от всички активи на емитента.

“Инвестиционни имоти” са най-голямата позиция в баланса на дружеството, с дял от 45.54% от всички активи, а при текущите активи най-голяма позиция е тази на “Краткосрочни финансови активи”, с дял от 20.04%, като тя се явява и основен източник на ликвидност за извършване на падежиращи плащания по облигационната емисия.

Активи	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022 / 31.12.2021	% от активите към 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>			%	%
Стопански инвентар	1	1	100.00	0.00
Инвестиционни имоти	40230	40005	100.56	45.54
Дългосрочни финансови активи	103	103	100.00	0.12
<b>Нетекущи активи</b>	<b>40334</b>	<b>40109</b>	<b>100.56</b>	<b>45.66</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	17710	18424	96.12	20.04
Търговски и други вземания	16625	17737	93.73	18.82
Вземания по предоставени заеми	7481	7472	100.12	8.47
Вземания от свързани лица	5599	4718	118.67	6.34
Пари и парични еквиваленти	592	677	87.44	0.67
<b>Текущи активи</b>	<b>48007</b>	<b>49028</b>	<b>97.92</b>	<b>54.34</b>
<b>Общо активи</b>	<b>88341</b>	<b>89137</b>	<b>99.11</b>	<b>100.00</b>

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

Собствен капитал и пасиви	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022 / 31.12.2021	% от СК и Пасивите към 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>			%	%
Акционерен капитал	91	91	100.00	0.10
Други резерви	790	790	100.00	0.89
Неразпределена печалба	4178	3688	113.29	4.73
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>5059</b>	<b>4569</b>	<b>110.72</b>	<b>5.72</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Дългосрочни заеми	45829	45829	100.00	51.88
Търговски и други задължения	1470	1579	93.10	1.66
Отсрочени данъчни пасиви	392	392	100.00	0.45
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>47691</b>	<b>47800</b>	<b>99.77</b>	<b>53.99</b>
<b>Текущи</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	7	7	100.00	0.01
Краткосрочни заеми	2444	2632	92.86	2.77
Търговски и други задължения	33131	34106	97.14	37.50
Краткосрочни задължения към свързани лица	9	23	39.13	0.01
<b>Текущи пасиви</b>	<b>35591</b>	<b>36768</b>	<b>96.80</b>	<b>40.29</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>83282</b>	<b>84568</b>	<b>98.48</b>	<b>94.28</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>88341</b>	<b>89137</b>	<b>99.11</b>	<b>100.00</b>

Към края на първото тримесечие на 2022 г. пасивите на АД АРА АД са на ниво от 83,282 млн. лева /-1.52%/ спрямо 84,568 млн. лева в края на 2021 година.

След значителното, с малко над 50%, нарастване при текущите пасиви през последното тримесечие на 2021 г., през настоящото тримесечие няма съществена промяна – минимален спад от 3.20% до ниво от 35,591 млн. лева. Тук най-голяма позиция продължава да е "Търговски и други задължения" /основно, получени аванси/.

Дългосрочните пасиви спадат несъществено до 47,691 млн. лева /-0.23%/ спрямо 47,800 млн. лева към 31.12.2021 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 51.88% от общо собствен капитал и пасиви на емитента.

Към 31.03.2022 г., собственият капитал на Дружеството нараства до ниво от 5,059 млн. лева /+10.72%/ спрямо 4,569 млн. лева в края на 2021 г., вследствие на реализирането на положителен текущ финансов резултат през първото тримесечие на настоящата година.

Акционерният капитал и резервите в собствения капитал са без промяна спрямо края на 2021 г.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

АДАРА АД реализира печалба от 490 хиляди лева за първото тримесечие на 2022г., което представлява значително подобрение спрямо съответния период на 2021 г., когато дружеството реализира загуба от 98 хиляди лева.

Резултатът от оперативна дейност е положителен в размер на 764 хиляди лева, като увеличението спрямо предходната година е повече от два пъти /+116.43%/.

Основна причина за този добър резултат е нарастването на приходите, включително приходите от продажби.

Отрицателната стойност на нетните финансови приходи се свива съществено, с почти 40% до -274 хиляди лева, 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.

	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022 / Q1 2021
	'000 лв.	'000 лв.	
<b>Приходи от дейността:</b>			%
Приходи от продажби	559	452	123.67
Нетна печалба / (загуба) от последващи оценки на финансови активи	267	(25)	***
Резултат от операции с финансови активи	1	-	***
Други приходи / (разходи)	1	(2)	***
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>828</b>	<b>425</b>	<b>194.82</b>

<b>Разходи за дейността:</b>			
Разходи за материали	-	-	***
Разходи за външни услуги	(22)	(32)	68.75
Разходи за персонала	(42)	(40)	105.00
Промяна в справедливата ст-ст на инвестиционните имоти	-	-	***
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(64)</b>	<b>(72)</b>	<b>88.89</b>
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>764</b>	<b>353</b>	<b>216.43</b>
Финансови приходи:	309	224	137.95
Финансови разходи:	(583)	(675)	86.37
<b>Нетно финансови приходи</b>	<b>(274)</b>	<b>(451)</b>	<b>60.75</b>
Печалба от придобиване на дъщерно дружество			
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>490</b>	<b>(98)</b>	<b>***</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-	
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>490</b>	<b>(98)</b>	<b>***</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:	-	-	
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>490</b>	<b>(98)</b>	<b>***</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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Обща ликвидност	1.3489	1.3334	1.5807	1.5622	1.5138
Бърза ликвидност	1.3489	1.3334	1.5807	1.5622	1.5138
Незабавна ликвидност	0.5142	0.5195	0.6631	0.6424	0.5992

Към края на първото тримесечие на 2022 г., и трите показателя за ликвидност запазват почти без промяна нивата си от края на 2021 г. 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.

Платежоспособност	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.5399	0.5363	0.6396	0.6242	0.6292
Общ дълг/Активи	0.9427	0.9487	0.9465	0.9427	0.9552

Общ дълг/Собствен капитал	16.4621	18.5091	17.7036	16.4488	21.3366
Общо активи/Собствен капитал	17.4621	19.5091	18.7036	17.4488	22.3366

Към 31.03.2022 г., няма съществена промяна при показателите за платежоспособност базирани на активите на дружеството спрямо нивата от края на 2021 година. Показателите базирани на собствения капитал на емитента /ливъридж/ регистрират леко подобрене благодарение на реализирания през периода положителен финансов резултат и нарастването по този начин на собствения капитал.

## **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 31.03.2022 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).

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

#### 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 31.03.2022 г. 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 раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05.

Към 31.03.2022 г. стойността на показателя е 1.87.

-- 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 31.03.2022 г. стойността на показателя е 1.35.

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 31.03.2022 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.

***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.***

14.06.2022 г., София

За Де Ново ЕАД:

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

Йордан Попов:.....  
/Изп. Директор/