



София, 08.03.2019г.

До  
Комисия за Финансов Надзор  
ул. Будапеща №16  
София 1000

Копие до  
Българска Фондова Борса - София АД  
ул. Три уши №6  
София 1000

Уважаеми Господа,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN:BG2100026173, с емитент АД АРА АД, Ви предоставяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

С уважение,

За Де Ново ЕАД:

Симеон Петков

/Председател на СД/



Йордан Попов

/Изп. Директор/

Приложение: Съгласно текста

**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: 01.10.2018г. - 31.12.2018г.**

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.**

През четвъртото тримесечие на 2018г., основната дейност на АД АРА АД и неговите дъщерни предприятия се състои от: 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; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети; извършване на всички необходими дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

### **1.1 Анализ на активите на АД АРА АД**

Към 31.12.2018г. балансовото число на АД АРА АД спада леко, с 1,16%, спрямо 30.09.2018г. до ниво от 41,329 млн. лева. В структурата на активите на дружеството, текущите активи са с дял от 95,39%, докато нетекущите активи заемат само 4,61%, като това съотношение помага на емитента да поддържа високи нива на ликвидност /показателите за ликвидност са разгледани по-долу в доклада/.

И двете основни позиции при текущите активи, "Краткосрочни финансови активи" и "Търговски и други вземания" нарастват спрямо края на деветмесечието на 2018г., първите с 3,941 млн. лева /+22,11%/, а вторите с 1,343 млн. лева /+9,13%/, докато вземанията по предоставени заеми намаляват драстично, със 7,817 млн. лева /-86,38%/, до ниво от 1,233 млн. лева.

Към 31.12.2018г., при нетекущите активи се появява нова позиция "Инвестиционни имоти" в размер на 1,811 млн. лева. Нетекущите активи по позицията "Други инвестиции" са за 94 хил. лева, без промяна спрямо края на предходното тримесечие. Техният дял /0,23%/ в структурата на активите на дружеството е незначителен.

Активи	31.12.2018	30.09.2018	31.12.2018	% от
	'000 лв.	'000 лв.	/ 30.09.2018	активите към 31.12.2018
<b>Нетекущи активи</b>			%	%
Инвестиционни имоти	1811	-	***	4,38
Други инвестиции	94	94	100,00	0,23
<b>Нетекущи активи</b>	<b>1905</b>	<b>94</b>	<b>2026,60</b>	<b>4,61</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	21765	17824	122,11	52,66
Търговски и други вземания	16060	14717	109,13	38,86
Вземания по предоставени заеми	1233	9050	13,62	2,98
Данъчни вземания	353	-	***	0,86
Пари и парични еквиваленти	13	129	10,08	0,03
<b>Текущи активи</b>	<b>39424</b>	<b>41720</b>	<b>94,50</b>	<b>95,39</b>
<b>Общо активи</b>	<b>41329</b>	<b>41814</b>	<b>98,84</b>	<b>100,00</b>

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

Собствен капитал и пасиви	31.12.2018	30.09.2018	31.12.2018	% от СК и
	'000 лв.	'000 лв.	/ 30.09.2018	Пасивите към 31.12.2018
<b>Собствен капитал</b>			%	%
Акционерен капитал	91	91	100,00	0,22
Други резерви	790	790	100,00	1,91
(Натрупана загуба)/ неразпределена печалба	2585	-548	***	6,26
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>3466</b>	<b>333</b>	<b>1040,84</b>	<b>8,39</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Дългосрочни заеми	14630	14577	100,36	35,40
Отсрочени данъчни пасиви	167	167	100,00	0,40
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>14797</b>	<b>14744</b>	<b>100,36</b>	<b>35,80</b>
<b>Текущи</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	5	5	100,00	0,01
Краткосрочни заеми	584	370	157,84	1,41
Търговски и други задължения	22472	26357	85,26	54,37
Краткосрочни задължения към свързани лица	4	4	100,00	0,01
Данъчни задължения	1	1	100,00	0,01
<b>Текущи пасиви</b>	<b>23066</b>	<b>26737</b>	<b>86,27</b>	<b>55,81</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>37863</b>	<b>41481</b>	<b>91,28</b>	<b>91,61</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>41329</b>	<b>41814</b>	<b>98,84</b>	<b>100,00</b>

Към 31.12.2018г. няма съществена промяна в структурата на пасивите на АД АРА АД спрямо 30.09.2018г.

Основни позиции са "Дългосрочни заеми" при нетекущите пасиви с дял от 35,40%, и "Търговски и други задължения" при текущите пасиви с дял от 54,37% от общите пасиви и капитал на дружеството. Нетекущите пасиви, на практика, са без промяна спрямо края на деветмесечието на 2018г., докато текущите пасиви спадат с 3,671 млн. лева до 23,066 млн. лева.

Към края на 2018г., собственият капитал на Дружеството нараства до 3,466 млн. лева, поради значителния положителен финансов резултат реализиран през четвъртото тримесечие. Подобренито при собствения капитал на дружеството се отразява благоприятно и на финансовите показатели разгледани по-долу в доклада.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018 / 31.12.2017
	'000 лв.	'000 лв.	
<b>Приходи от дейността:</b>			%
Резултат от операции с финансови активи	1805	-117	***
Приходи от продажби	52	51	101,96
Нетна печалба от последваща оценка на финансови активи	748	1276	58,62
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>2605</b>	<b>1210</b>	<b>215,29</b>
<b>Разходи за дейността:</b>			
Разходи за външни услуги	28	59	47,46
Разходи за персонала	75	67	111,94
Други разходи	49	-	***
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>152</b>	<b>126</b>	<b>120,63</b>
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>2453</b>	<b>1084</b>	<b>226,29</b>
Финансови приходи:	2512	698	359,89
Финансови разходи:	2769	1379	200,80
<b>Нетно финансови приходи</b>	<b>-257</b>	<b>-681</b>	<b>37,74</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>2196</b>	<b>403</b>	<b>544,91</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	39	***
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>2196</b>	<b>364</b>	<b>603,30</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:	-	-	***
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>2196</b>	<b>364</b>	<b>603,30</b>

Към края 2018г., АД АРА АД реализира печалба от 2,196 млн. лева. Отчетената печалба нараства значително  $+603,30\%$  в сравнение с финансовия резултат за 2017г., който е бил печалба в размер на 364 хил. лева.

Основна причина за добрия финансов резултат през 2018г. е положителният резултат от операции с финансови активи, концентриран главно в четвъртото тримесечие на годината. Като цяло, резултатът от оперативна дейност е положителен в размер на 2,453 млн. лева спрямо 1,084 млн. лева година по-рано, като увеличението е повече от два пъти  $+226,29\%$ .

Друга важна причина за по-добрите резултати през 2018г. е различната динамика при нарастването на финансовите приходи и разходи. Докато финансовите разходи нарастват с 1,390 млн. лева  $+200,80\%$ , спрямо края на 2017г., до 2,769 млн. лева, то нарастването на финансовите приходи е с 1,814 млн. лева  $+359,89\%$  до 2,512 хиляди лева, поради което и нетните финансови приходи, макар да остават отрицателна величина, се подобряват значително до -257 хил. лева спрямо -681 хил. лева година по-рано.

#### 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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q4'2017
Обща ликвидност	1,7092	1,5604	1,5316	1,7547
Бърза ликвидност	1,6939	1,5604	1,5316	1,7547
Незабавна ликвидност	0,9442	0,6715	0,8149	0,9885

Към края на 2018г., и трите показателя за ликвидност на емитента остават на задоволително високо ниво.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q4'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0,3580	0,3486	0,3435	0,3960
Общ дълг/Активи	0,9161	0,9920	0,9949	0,9659
Общ дълг/Собствен капитал	10,9241	124,5675	195,9174	28,326
Общо активи/Собствен капитал	11,9241	125,5675	196,9174	29,326

Към 31.12.2018г., показателите за платежоспособност базирани на собствения капитал на дружеството рязко се подобряват спрямо 30.09.2018г., поради увеличението на собствения капитал на емитента вследствие на реализирания положителен финансов резултат за годината.

## **2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.**

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем АДАРА АД е сключило застраховка при ЗПАД „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.

През четвъртото тримесечие на 2018г. няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад са настъпили следните събития по сключения застрахователен договор:

С писмо от 25.01.2019г., 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 дължимото на 20.12.2018г. лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на лихвеното плащане.

С писмо от 30.01.2019г., Де Ново ЕАД е оттеглило претенцията си до АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение, вследствие на отпадане на основанието.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад 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 е фиксирана на 6.75% проста годишна лихва.

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).

Съгласно условията на емисията, на 20.12.2018г. бе дължимо лихвено плащане по облигационния заем, в размер на 507 636,99 лева, което не бе извършено на горепосочената дата, за което Де Ново ЕАД е информирало КФН и БФБ.

С писмо от 18.01.2019г. Де Ново ЕАД е уведомило емитента, че ако дължимото на 20.12.2018г. лихвено плащане не бъде извършено до 21.01.2019г., то Де Ново ЕАД е длъжно да предяви претенция за изплащане на застрахователно обезщетение по полица No. 1710014040000630349, издадена от застрахователно акционерно

дружество АРМЕЕЦ АД, която полица представлява обезпечение по настоящата емисия.

С писмо от 25.01.2019г., в съответствие с условията на застрахователна полица No. 1710014040000630349, издадена от застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД, Де Ново ЕАД е предявило претенция за изплащане на застрахователно обезщетение, вследствие на настъпило застрахователно събитие.

С писмо от 30.01.2019г. АД АРА АД ни уведомява, че лихвеното плащане в размер на 507 636,99 лева е извършено на 30.01.2019г., за което Де Ново ЕАД е уведомило КФН и БФБ АД.

С писмо от 30.01.2019г., Де Ново ЕАД е оттеглило претенцията си до АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение, вследствие отпадане на основанието.

#### **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 31.12.2018г. стойността на показателя е 91.61%.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 1.93.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 1.71.

Към 31.12.2018г., 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.

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 ангажменти.

Доколкото, към 30.06.2018г. и към 30.09.2018г., емитентът бе в нарушение по отношение на показателите “Коефициент на максимална стойност на отношението Пасиви/Активи” и „Коефициент на покритие на разходите за лихви“, следва да отбележим, че емитентът е изпълнил поетите ангажменти за подобряване на капиталовата база в срок от шест месеца и, към 31.12.2018г., всички финансови

показатели са по-добри от съответната минимална/максимална стойност, които емитентът се е задължил да спазва.

#### 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, които се е задължил да спазва съгласно условията на сключения облигационен заем.*

08.03.2019г., София

За Де Ново ЕАД:

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



Йордан Попов:.....  
/Изп. Директор/