



София, 16.12.2019г.

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

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

Уважаеми Господа,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN:BG2100026173, с емитент АДРА АД, Ви предоставяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното 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: 01.07.2019г. - 30.09.2019г.

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 третото тримесечие на 2019г., 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 30.09.2019г. балансовото число на АД АРА АД нараства съществено, почти два пъти /+98.66%/ до ниво от 92,345 млн. лева спрямо 46,483 млн. лева към 30.06.2019г.

Основната промяна е настъпила при нетекущите активи, и по-точно при позицията "Инвестиционни имоти", която нараства до 41,635 млн. лева към 30.09.2019г. Рязкото нарастване е свързано с придобиването, през месец септември 2019г., на 100% дял в дружеството Хит Имобилиен София ЕООД. Недвижимите имоти са в състава на активите на новопридобитото дружество и са отразени в баланса със справедлива стойност в размер на 39,824 млн. лева въз основа на оценка на независим оценител.

При текущите активи, основната промяна се наблюдава при позицията "Търговски вземания", която се увеличава с малко над една трета /+37.45%/ до ниво от 32,024 млн. лева спрямо 23,298 млн. лева към 30.06.2019г.

В структурно отношение също е настъпила промяна – ръстът при нетекущите активи е значително по-голям и те заемат вече 45.19%, докато текущите активи са с дял от 54.81% от активите на емитента.

Активи	30.09.2019	30.06.2019	30.09.2019 / 30.06.2019	% от активите към 30.09.2019
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи			%	%
Инвестиционни имоти	41635	1811	2299.01	45.09
Други инвестиции	94	94	100.00	0.10
Нетекущи активи	41729	1905	2190.50	45.19
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	14743	17934	82.21	15.97
Търговски вземания	32024	23298	137.45	34.68
Вземания по предоставени заеми	3527	3337	105.69	3.82
Други вземания	62	-	***	0.06
Пари и парични еквиваленти	260	9	2888.89	0.28
Текущи активи	50616	44578	113.54	54.81
Общо активи	92345	46483	198.66	100.00

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на АД АРА АД

Собствен капитал и пасиви	30.09.2019	30.06.2019	30.09.2019 / 30.06.2019	% от СК и Пасивите към 30.09.2019
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал			%	%
Акционерен капитал	91	91	100.00	0.10
Други резерви	790	790	100.00	0.86
Неразпределена печалба	3541	2041	173.49	3.83
Общо собствен капитал	4422	2922	151.33	4.79
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	51995	14627	355.47	56.31
Отсрочени данъчни пасиви	203	203	100.00	0.21
Нетекущи пасиви	52198	14830	351.98	56.52
Текущи				
Пенсионни и други задължения към персонала	7	4	175.00	0.01
Краткосрочни заеми	9594	768	1249.22	10.39
Търговски и други задължения	26065	27953	93.25	28.23
Краткосрочни задължения към свързани лица	5	5	100.00	0.01
Данъчни задължения	54	1	5400.00	0.05
Текущи пасиви	35725	28731	124.34	38.69
Общо пасиви	87923	43561	201.84	95.21
Общо собствен капитал и пасиви	92345	46483	198.66	100.00

Към 30.09.2019г. пасивите на АДАРА АД нарастват със 101.84% спрямо 30.06.2019г. Нарастването се дължи главно на увеличение на нетекущите пасиви, които скачат повече от три пъти до 52,198 млн. лева /+351.98%/ поради съществено нарастване на дългосрочните заеми, чрез които се е финансирало придобиването на дъщерното дружество разгледано в т. 1.1 по-горе.

Позицията “Краткосрочни заеми”, при текущите пасиви, също нараства значително – до 9,594 млн. лева спрямо само 768 хиляди лева към 30.06.2019г.

Към края на третото тримесечие на 2019г., собственият капитал на Дружеството се увеличава до 4,422 млн. лева спрямо 2,922 млн. лева към 30.06.2019г., поради нарастването на отчетения положителен финансов резултат от 422 хиляди лева към 30.06.2019г. на 1,922 млн. лева към 30.09.2019г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019 / 30.09.2018
	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от дейността:			%
Резултат от операции с финансови активи	(192)	262	***
Други приходи	2092	-	***
Приходи от продажби	219	36	608.33
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	674	46	1465.22
Общо приходи от дейността	2793	344	811.92
Разходи за дейността:			
Разходи за външни услуги	75	21	357.14
Разходи за персонала	61	59	103.39
Други разходи	193	46	419.57
Общо разходи за дейността	329	126	261.11
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	2464	218	1130.28
Финансови приходи:	610	994	61.37
Финансови разходи:	1917	2149	89.20
Нетно финансови приходи	(1307)	(1155)	113.16
Печалба от придобиване на дъщерно дружество	765	-	***
Печалба/(Загуба) преди данъци	1922	(937)	***
Разходи за данъци върху дохода			
Печалба/(Загуба) за периода	1922	(937)	***
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци:			
Общо всеобхватен доход за периода	1922	(937)	***

АДАРА АД реализира печалба от 1,922 млн. лева към 30.09.2019г. спрямо загуба от 937 хиляди лева през съпоставимия период на 2018г.

Основна причина за регистрираното съществено подобрене на финансовия резултат се явява отчетената "Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи" за 674 хиляди лева спрямо само 46 хиляди лева през деветмесечието на 2018г., както и регистрираната през периода печалба от придобиване на дъщерно дружество за 765 хиляди лева.

Появява се и значителна нова позиция "Други приходи" за 2,092 млн. лева, като по този начин, дружеството успява да покрие нарастналите отрицателни нетни финансови приходи /-1,307 млн. лв. спрямо -1,155 млн. лв., +13.16%/, както и отрицателния резултат от операции с финансови активи /-192 хил. лв. спрямо +262 хил. лв. през деветмесечието на 2018г./.

Разходите за дейността се увеличават повече от два пъти спрямо деветмесечието на 2018г., до 329 хил. лв., което допълнително свива ефекта от извършената преоценка на активи.

Изключително важна за дружеството, през следващите тримесечия, ще е способността му да компенсира нетните отрицателни финансови приходи с приходи от активите, в които е инвестирало или с нарастване на тяхната стойност.

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	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018	Q3'2018
Обща ликвидност	1,4168	1,5516	1,7059	1,6765	1,5604
Бърза ликвидност	1,4168	1,5516	1,6905	1,6610	1,5604
Незабавна ликвидност	0,4199	0,6245	0,8922	0,9532	0,6715

Към края на третото тримесечие на 2019г., и трите показателя за ликвидност на емитента се понижават спрямо края на второто тримесечие на 2019г., но 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	Q3'2019	Q2'2019	Q1'2019	Q4'2018	Q3'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0,5652	0,3190	0,3629	0,3696	0,3486
Общ дълг/Активи	0,9521	0,9371	0,9218	0,9377	0,9920
Общ дълг/Собствен капитал	19,8831	14,9079	11,7884	15,0588	124,5675
Общо активи/Собствен капитал	20,8831	15,9079	12,7884	16,0588	125,5675

Към 30.09.2019г. се наблюдава отчетлива промяна спрямо 30.06.2019г. при показателите за платежоспособност базирани на собствения капитал на дружеството /нарастване на ливъриджа/, поради общото увеличение на баланса на дружеството.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем АДРА 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 30.09.2019г., застраховката е валидна.

С писмо от 26.07.2019г., 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 20.06.2019г. лихвено плащане в срок до 30 дни от датата на лихвеното плащане. Към датата на настоящия доклад, Де Ново ЕАД не е получило отговор от страна на ЗАД „Армеец“. /Виж стр.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 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).

На 20.06.2019г. бе дължимо лихвено плащане в размер на BGN 504 863,01 /петстотин и четири хиляди осемстотин шестдесет и три лева и една стотинка/, което не е изплатено на датата на падежа. /Виж стр.7 по-долу **Обстоятелства, настъпили след крайната дата на разглеждания в доклада период**/.

С писмо от 26.07.2019г., Де Ново ЕАД е уведомило емитента, че Довереникът е предявил претенция пред застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ АД за изплащане на застрахователно обезщетение, в размер на BGN 504 863,01 /петстотин и четири хиляди осемстотин шестдесет и три лева и една стотинка/ във връзка с неизвършеното лихвено плащане с падеж 20.06.2019г. Също така, Де

Ново ЕАД е поискало от емиента 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-горе, с писма от 30.08.2019г., Де Ново ЕАД е информирало облигационерите по емисия облигации ISIN BG2100026173 към дата 19.06.2019г., датата към която облигационерите по емисията имат право на лихвено плащане дължимо на 20.06.2019г., 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 95.21%.

-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 2.06.

-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 1.42.

Към 30.09.2019г., 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 ангажименти.

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 05.12.2019г., АДАРА АД е уведомило Де Ново ЕАД, че дължимото на 20.06.2019г. лихвено плащане в размер на BGN 504 863,01 /петстотин и четири хиляди осемстотин шестдесет и три лева и една стотинка/ е изплатено на 04.12.2019г.

16.12.2019г., София

За Де Ново ЕАД:

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



Йордан Попов:.....
/Изп. Директор/