



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com



**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100026173
ЕМИТИРАНА ОТ „АДАРА“ АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**

Относно: Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от „Юг Маркет“ ЕАД в качеството на Довереник на облигационерите


УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,


В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „Адара“ АД (ISIN BG2100026173, Борсов код 16ТА), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Пловдив,
23.03.2023г.



С Уважение:


Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор


Валентина Тончева
Прокурист



ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент АДАРА АД, ISIN:BG2100026173,
борсов код: 16ТА
Период: 01.10.2022 г. - 31.12.2022 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 Юг Маркет ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации ISIN:BG2100026173, емитирани от АДАРА АД на 20.12.2017 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 31.12.2022 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Неодитирани, неокончателни финансови отчети на емитента към 31.12.2022 г. съгласно форми на отчет, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за Финансов Надзор

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови показатели.

До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база:

- **Съотношение Пасиви/Активи** (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът е поел ангажимент да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Към 31 декември 2022 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 94,14 %. Условието е изпълнено.

- **Коефициент на покритие на разходите за лихви**, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви. Емитентът е поел ангажимент да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05.

Към 31 декември 2022 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,41. Условието е изпълнено.

- **Коефициент на текуща ликвидност**, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът е поел ангажимент да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0,5.

Към 31 декември 2022 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,21. Условието е изпълнено.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/ съотношенията в съответствие с поетите ангажименти.



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

Към 31.12.2022 г. стойностите и на трите показателя са в рамките на поетите от Дружеството ангажименти.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем е сключена и Дружеството поддържа застраховка „Разни финансови загуби“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, за обща рискова експозиция първоначално в размер 21 428 889,55 лева (двадесет и един милиона четиристотин двадесет и осем хиляди осемстотин осемдесет и девет лева и петдесет и пет стотинки). След промяна в параметрите на емисията общата рискова експозиция е променена с Добавък №2/01.12.2021 г. към Застрахователна полица № 17 100 1404 0000630349 от 21.12.2017 г. на 19 834 428,59 лв. (деветнадесет милиона осемстотин тридесет и четири хиляди четиристотин двадесет и осем лева и петдесет и девет стотинки), формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по Емисията съгласно изменените с решение на Общото събрание на облигационерите от 20.12.2020 г. условия по облигационния заем, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 15 000 000 лв. (петнадесет милиона лева) и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 4 834 428,59 лв. (четири милиона осемстотин тридесет и четири хиляди четиристотин двадесет и осем лева и петдесет и девет стотинки).

След избора на инвестиционен посредник Юг Маркет ЕАД за довереник на облигационерите по емисията, с Добавък №3/14.12.2022 г. към Застрахователна полица № 17 100 1404 0000630349 от 21.12.2017 г. застраховката е учредна в полза на Юг Маркет ЕАД в качеството му на довереник на облигационерите съгласно договор от 14.12.2022 г.

Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицията е със срок до 03.02.2027 г.

ЗАД „Армеец“ отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Към 31.12.2022 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

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 15 млн. лв. е издаден от Адара АД на 20.12.2017 г. за срок от 9 години с фиксиран годишен лихвен процент от 6,75%, при лихвена конвенция Реален брой дни към Реален брой дни в годината (ISMA – Actual/365L) с шестмесечни купонни плащания. 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. Съгласно условията на емисията, Емитентът има задължението за извършване на лихвени и главнични плащания съгласно параметрите описани в таблицата по-долу:



Вид плащане	Дата	Дни в периода	Размер на плащането (на 1 облигация)	Общ размер на лихвено плащане	Погашения на главница (на 1 облигация)	Погашения на главница (обща сума)	Погашения по лихви и гланица	Остатък по главницата
Лихва	20.06.2018	182	33.66	504 863.01			504 863.01	15 000 000.00
Лихва	20.12.2018	183	33.84	507 636.99			507 636.99	15 000 000.00
Лихва	20.06.2019	182	33.66	504 863.01			504 863.01	15 000 000.00
Лихва	20.12.2019	183	33.84	507 636.99			507 636.99	15 000 000.00
Лихва/Главница	20.06.2020	183	33.75	506 250.00	50.00	750 000.00	1 256 250.00	14 250 000.00
Лихва/Главница	20.12.2020	183	32.06	480 937.50	50.00	750 000.00	1 230 937.50	13 500 000.00
Лихва/Главница	20.06.2021	182	16.16	242 334.25	50.00	750 000.00	992 334.25	12 750 000.00
Лихва/Главница	20.12.2021	183	15.34	230 128.77	50.00	750 000.00	980 128.77	12 000 000.00
Лихва/Главница	20.06.2022	182	14.36	215 408.22	50.00	750 000.00	965 408.22	11 250 000.00
Лихва/Главница	20.12.2022	183	13.54	203 054.79	50.00	750 000.00	953 054.79	10 500 000.00
Лихва/Главница	20.06.2023	182	12.57	188 482.19	50.00	750 000.00	938 482.19	9 750 000.00
Лихва/Главница	20.12.2023	183	11.73	175 980.82	50.00	750 000.00	925 980.82	9 000 000.00
Лихва/Главница	20.06.2024	183	10.80	162 000.00	100.00	1 500 000.00	1 662 000.00	7 500 000.00
Лихва/Главница	20.12.2024	183	9.00	135 000.00	100.00	1 500 000.00	1 635 000.00	6 000 000.00
Лихва/Главница	20.06.2025	182	7.18	107 704.11	100.00	1 500 000.00	1 607 704.11	4 500 000.00
Лихва/Главница	20.12.2025	183	5.41	81 221.92	100.00	1 500 000.00	1 581 221.92	3 000 000.00
Лихва/Главница	20.06.2026	182	3.59	53 852.05	100.00	1 500 000.00	1 553 852.05	1 500 000.00
Лихва/Главница	20.12.2026	183	1.80	27 073.97	100.00	1 500 000.00	1 527 073.97	0.00

През разглеждания в доклада период е настъпил падеж на лихвено плащане по емисията облигации в размер на 203 054,79 лв. и 750 000 лв. плащане по главницата. Дължимите суми са изплатени на облигационерите на 23.12.2022 г. Към датата на настоящия доклад всички падежи суми по облигационната емисия са изплатени.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на АДАРА АД е 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.

Всички финансови данни към отчетния период - 31.12.2022 г. в този доклад са от неокончателни, неаудирани консолидирани финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на АДАРА АД

Към 31.12.2022 г. активите на АДАРА АД нарастват с 6 740 хил. лв. (7,56%) спрямо края на



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

предходната година като достигат до 95 877 хил. лв. Ръст се наблюдава както при дълготрайните, така и при краткотрайните активи. Няма съществена промяна в структурата на активите спрямо предходния период.

Дълготрайните активи нарастват с 882 хил. лв, достигайки до 40 991 хил. лв. Съществено нарастване се наблюдава при дългосрочните финансови активи, които се увеличават с 618 хил. лв. спрямо края на 2021 г. и достигат до 721 хил. лв. в края на 2022 година. Инвестиционните имоти продължават да формират значителна част от активите на Емитента (42%) и нарастват с 260 хил. лв., достигайки до 40 265 хил. лв. към края на четвъртото тримесечие на 2022 г.

Текущите активи нарастват с 5 858 хил. лв., достигайки до 54 886 хил. лв. Ръстът на краткосрочните активи се дължи на нарастване на вземанията от свързани лица с 10 332 хил. лв. до 15 050 хил.лв. При останалите текущи активи се наблюдава спад спрямо предходния период.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2022		31.12.2021		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Нетекущи активи, в т.ч.	40 991	42.75%	40 109	45.00%	882	2.20%
Имоти, машини и съоръжения	2	0.00%	1	0.00%	1	100.00%
Инвестиционни имоти	40 265	42.00%	40 005	44.88%	260	0.65%
Дългосрочни финансови активи	721	0.75%	103	0.12%	618	600.00%
Отсрочени данъчни активи	3	0.00%			3	
Текущи активи, в т.ч.	54 886	57.25%	49 028	55.00%	5 858	11.95%
Краткосрочни финансови активи	16 254	16.95%	18 424	20.67%	-2 170	-11.78%
Търговски и други вземания	16 760	17.48%	17 737	19.90%	-977	-5.51%
Вземания по предоставени заеми	6 607	6.89%	7 472	8.38%	-865	-11.58%
Вземания от свързани лица	15 050	15.70%	4 718	5.29%	10 332	218.99%
Пари и парични еквиваленти	215	0.22%	677	0.76%	-462	-68.24%
ОБЩО АКТИВИ	95 877	100.00%	89 137	100.00%	6 740	7.56%

в. Анализ на собствения капитал и пасивите на АД АРА АД

Към 31.12.2022 г. собствения капитал на Адара нараства с 23% и достига 5 621 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 1 052 хил. лв. и бележи ръст от 11.68% спрямо предходната година.

Към 31.12.2022 г. пасивите на Дружеството са в размер на 90 256 хил. лв. и нарастват с 5 688 хил. лв. спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 45 046 хил. лв. и бележат спад с близо 6% (2 754 хил. лв.). Намалението в нетекущите пасиви се дължи предимно на намаляването на размера на дългосрочните задължения по получени заеми от банки - намаление с 1 191 хил.лв. до 34 363 хил.лв. и намаляването на размера на задълженията по облигационни заеми – намаление с 1 457 хил. лв. до 8 818 хил.лв.

Общият размер на текущите пасиви към 31.12.2022 г. е 45 210 хил.лв. или увеличение с 8 442 хил.лв. главно поради получени краткосрочни банкови кредити, които към края на четвъртото тримесечие достигат до 11 216 хил.лв



ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2022		31.12.2021		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	91	0.09%	91	0.10%	0	0.00%
Други резерви	790	0.82%	790	0.89%	0	0.00%
Неразпределена печалба	3 688	3.85%	2 746	3.08%	942	34.30%
Текуща печалба	1 052	1.10%	942	1.06%	110	11.68%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	5 621	5.86%	4 569	5.13%	1 052	23.02%
Нетекущи пасиви, в т.ч.	45 046	46.98%	47 800	53.63%	-2 754	-5.76%
Получени заеми от банки и нефинансови институции	34 363	35.84%	35 554	39.89%	-1 191	-3.35%
Задължения по облигационни заеми	8 818	9.20%	10 275	11.53%	-1 457	-14.18%
Други нетекущи задължения	1 471	1.53%	1 579	1.77%	-108	-6.84%
Пасиви по отсрочени данъци	394	0.41%	392	0.44%	2	0.51%
Текущи пасиви, в т.ч.	45 210	47.15%	36 768	41.25%	8 442	22.96%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	11 216	11.70%			11 216	
Текуща част от нетекущите задължения	1 450	1.51%	2 632	2.95%	-1 182	-44.91%
Задължения към свързани предприятия	9	0.01%	23	0.03%	-14	-60.87%
Задължения към доставчици и клиенти	48	0.05%	47	0.05%	1	2.13%
Получени аванси	6 610	6.89%	10 987	12.33%	-4 377	-39.84%
Задължения към персонала	13	0.01%	5	0.01%	8	160.00%
Задължения към осигурителни предприятия	3	0.00%	2	0.00%	1	50.00%
Данъчни задължения	115	0.12%	217	0.24%	-102	-47.00%
Други текущи задължения	25 746	26.85%	22 855	25.64%	2 891	12.65%
ОБЩО ПАСИВИ	90 256	94.14%	84 568	94.87%	5 688	6.73%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	95 877	100.00%	89 137	100.00%	6 740	7.56%

с. Анализ на Приходите и Разходите на Адара АД

Отчетените общи разходи за дейността за 2022 г. нарастват със 757 хил. лв. и достигат до 3 957 хил. лв. Най-съществено нарастване се наблюдава при разходите по икономически елементи - увеличение спрямо предходния период с 589 хил. лв. до 1 037 хил. лв. Общи приходи от дейността са в размер на 5 136 хил. лв и нарастват със 796 хил.лв. По данни от неаудитирания консолидиран отчет на Адара за 2022 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 1 052 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 942 хиляди лева за 2021 година.



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2022	31.12.2021	Изменение	
			хил. лв.	%
Резултат от операции с финансови активи	78	(8)	86	-
Загуба от бизнескомбинации	-	(13)	-	-
Приходи от продажби	2 306	2 104	202	10%
Нетна печалба от последващи оценки на финансови активи	960	1 221	-261	-21%
Общо приходи от оперативна дейност	3 344	3 304	40	1%
Разходи по икономически елементи	(1 037)	(448)	589	131%
Други приходи/разходи, нетно	(574)	(114)	460	404%
Финансови приходи	1 792	1 036	756	73%
Финансови разходи	(2 920)	(2 752)	168	6%
Общи приходи от дейността	5 136	4 340	796	18%
Общи разходи за дейността	(3 957)	(3 200)	757	24%
Счетоводна печалба	1 179	1 140	39	3%
Разходи за данъци	(127)	(198)	-71	-36%
Нетен финансов резултат	1 052	942	110	12%
Доход на една акция	11.52	10.31		12%

д. 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	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021
Обща ликвидност	1.2140	1.2803	1.2734	1.3489	1.3334
Бърза ликвидност	1.2140	1.2803	1.2734	1.3489	1.3334
Незабавна ликвидност	0.3643	0.3756	0.3759	0.5142	0.5195

Към 31.12.2022 г. и трите показателя за ликвидност леко понижават нивата си в сравнение с предходните периоди, което се дължи на по-бързия темп на нарастване на текущите пасиви в сравнение с нарастването на текущите активи.

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4698	0.4956	0.4823	0.5399	0.5363
Общ дълг/Активи	0.9414	0.9440	0.9470	0.9427	0.9487
Общ дълг/Собствен капитал	16.0569	16.8444	17.8771	16.4621	18.5091
Общо активи/Собствен капитал	17.0569	17.8444	18.8771	17.4621	19.5091



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

6. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

По отношение на Юг Маркет ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал. 3 от ЗППЦК.

23.03.2023 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска.....
Изпълнителен директор

Валентина Тончева.....
Прокурист