



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изм.№ 95/20.06.2023 г.

**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,
20.06.2023г.

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 АД АРА АД, ISIN:BG2100026173,
борсов код: 16ТА
Период: 01.01.2023 г. - 31.03.2023 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 АД АРА АД на 20.12.2017 г.

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

- Отчет към 31.03.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2023 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 март 2022 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 93,12 %. 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 март 2022 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,74. 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 март 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,23. 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.

Към 31.03.2023 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. Полицата 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/armeecs-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 31.03.2023 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 няма дължими плащания по облигационната емисия.

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 - 31.03.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на АДАРА АД

Към 31.03.2023 г. активите на АДАРА АД намаляват със 706 хил. лв. (-0,73%) спрямо края на 2022 г. като достигат до 95 651 хил. лв. Промяната се дължи изцяло на намаляване на стойността на текущите активи. Не се наблюдава съществена промяна в структурата на



активите спрямо предходния отчетен период.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2023		31.12.2022		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Нетекущи активи, в т.ч.	40 988	42.85%	40 988	42.54%	0	0.00%
Имоти, машини и съоръжения	2	0.00%	2	0.00%	0	0.00%
Инвестиционни имоти	40 265	42.10%	40 265	41.79%	0	0.00%
Дългосрочни финансови активи	721	0.75%	721	0.75%	0	0.00%
Текущи активи, в т.ч.	54 663	57.15%	55 369	57.46%	-706	-1.28%
Краткосрочни финансови активи	16 400	17.15%	16 274	16.89%	126	0.77%
Търговски и други вземания	15 813	16.53%	17 223	17.87%	-1 410	-8.19%
Вземания по предоставени заеми	6 699	7.00%	6 607	6.86%	92	1.39%
Вземания от свързани лица	15 546	16.25%	15 050	15.62%	496	3.30%
Пари и парични еквиваленти	205	0.21%	215	0.22%	-10	-4.65%
ОБЩО АКТИВИ	95 651	100.00%	96 357	100.00%	-706	-0.73%

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

Към 31.03.2023 г. собствения капитал на Адара нараства с 9,43% и достига 6 582 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 567 хил. лв.

Към 31.03.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 89 069 хил. лв. и намаляват с 1 273 хил. лв. спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 44 575 хил. лв. и бележат спад с 1,23% (557 хил. лв.). Текущите задължения намаляват за периода със 716 хил. лв. от 45 210 хил. лв. към 31 декември 2022 г. до 44 494 хил. лв. към 31 март 2023 г. или с 1,58%. Намалението се дължи главно на изменението в краткосрочните търговски и други задължения и получените краткосрочните заеми.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2023		31.12.2022		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	91	0.10%	91	0.09%	0	0.00%
Други резерви	790	0.83%	790	0.82%	0	0.00%
Неразпределена печалба	5 134	5.37%	3 688	3.83%	1 446	39.21%
Текуща печалба	567	0.59%	1 446	1.50%	-879	-60.79%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6 582	6.88%	6 015	6.24%	567	9.43%
Нетекущи пасиви, в т.ч.	44 575	46.60%	45 132	46.84%	-557	-1.23%
Получени заеми от банки и нефинансови институции	34 363	35.93%	34 363	35.66%	0	0.00%
Задължения по облигационни заеми	8 817	9.22%	8 818	9.15%	-1	-0.01%
Други нетекущи задължения	915	0.96%	1 471	1.53%	-556	-37.80%
Пасиви по отсрочени данъци	480	0.50%	480	0.50%	0	0.00%
Текущи пасиви, в т.ч.	44 494	46.52%	45 210	46.92%	-716	-1.58%



Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	10 000	10.45%	10 000	10.38%	0	0.00%
Текуща част от нетекущите задължения	2 459	2.57%	2 666	2.77%	-207	-7.76%
Задължения към свързани предприятия	11	0.01%	9	0.01%	2	22.22%
Задължения към доставчици и клиенти	63	0.07%	72	0.07%	-9	-12.50%
Получени аванси	2 500	2.61%	2 500	2.59%	0	0.00%
Задължения към персонала	9	0.01%	13	0.01%	-4	-30.77%
Задължения към осигурителни предприятия	3	0.00%	3	0.00%	0	0.00%
Данъчни задължения	107	0.11%	116	0.12%	-9	-7.76%
Други текущи задължения	29 342	30.68%	29 831	30.96%	-489	-1.64%
ОБЩО ПАСИВИ	89 069	93.12%	90 342	93.76%	-1 273	-1.41%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	95 651	100.00%	96 357	100.00%	-706	-0.73%

с. Анализ на Приходите и Разходите на Адара АД

Общите разходи от дейността на Групата през първото тримесечие на 2023 г. са 926 хил.лв. при отчетени през същия период на 2022 г. 647 хил. лв, т.е. отчетен е ръст от 279 хил.лв (43,12%). Най-съществен дял в общите разходи на групата заемат разходите за лихви (82%).

Общите приходи от оперативна дейност на Групата през първото тримесечие на 2023 г. са 1 116 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 828 хил. лв. или нарастване с 288 хил. лв. (34,78%).

По данни от консолидирания отчет на Адара към 31.03.2023 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 567 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 490 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2023	31.03.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от оперативна дейност	1 116	828	288	34.78%
Разходи за оперативна дейност	(140)	(64)	76	118.75%
Финансов резултат от оперативна дейност	976	764	212	27.75%
Финансови приходи	377	309	68	22.01%
Финансови разходи	(786)	(583)	203	34.82%
Финансов резултат преди данъци	567	490	77	15.71%
Разходи за данъци	-	-	-	-
Нетен финансов резултат	567	490	77	15.71%

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	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Обща ликвидност	1.2247	1.2171	1.2803	1.2734	1.3489
Бърза ликвидност	1.2247	1.2171	1.2803	1.2734	1.3489
Незабавна ликвидност	0.3732	0.3624	0.3756	0.3759	0.5142

Към 31.03.2023 г. и трите показателя за ликвидност повишават нивата си в сравнение с предходния период.

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4660	0.4684	0.4956	0.4823	0.5399
Общ дълг/Активи	0.9312	0.9376	0.9440	0.9470	0.9427
Общ дълг/Собствен капитал	13.5322	15.0195	16.8444	17.8771	16.4621
Общо активи/Собствен капитал	14.5322	16.0195	17.8444	18.8771	17.4621

б. 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.

20.06.2023 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокуррист