



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 242/22.12.2023 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 код: 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,
22.12.2023 г.

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 код: BG2100026173, борсов код: 16ТА
Период: 01.01.2023 г. - 30.09.2023 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 30.09.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.09.2023 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 30 септември 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 93,44 %. 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 30 септември 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,36. 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 30 септември 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,20. 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 30.09.2023 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. 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/armeec-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 30.09.2023 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 настъпили лихвени и/или главнични плащания по Емисията. Емитентът няма непогасени задължения по облигационния заем.

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 - 30.09.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на АДАРА АД

Към 30.09.2023 г. активите на АДАРА АД нарастват с 5 943 хил. лв. (6,08%) спрямо края на предходното тримесечие като достигат до 103 769 хил. лв. Промяната се дължи изцяло на нарастване на стойността на текущите активи. Най-съществен ръст се наблюдава при краткосрочните финансови активи, които за тримесечието нарастват с 42,87% (с 6 780 хил.лв.) и достигат до 22 597 хил.лв. към 30.09.2023 г. Търговските и други вземания на Групата бележат спад с 28,56% до 8 654 хил.лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023		30.06.2023		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Нетекущи активи, в т.ч.	40 987	39.50%	40 988	42.13%	-1	0.00%
Имоти, машини и съоръжения	1	0.00%	2	0.00%	-1	-50.00%
Инвестиционни имоти	40 265	38.80%	40 265	41.39%	0	0.00%
Дългосрочни финансови активи	721	0.69%	721	0.74%	0	0.00%
Текущи активи, в т.ч.	62 782	60.50%	56 838	58.42%	5 944	10.46%
Краткосрочни финансови активи	22 597	21.78%	15 817	16.26%	6 780	42.87%
Търговски и други вземания	8 654	8.34%	12 113	12.45%	-3 459	-28.56%



Вземания по предоставени заеми	8 481	8.17%	8 135	8.36%	346	4.25%
Вземания от свързани лица	22 849	22.02%	20 601	21.18%	2 248	10.91%
Пари и парични еквиваленти	201	0.19%	172	0.18%	29	16.86%
ОБЩО АКТИВИ	103 769	100.00%	97 826	100.00%	5 943	6.08%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на АДРА АД

Към 30.09.2023 г. собственият капитал на Адара нараства с 3,66% и достига 6 806 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 791 хил. лв.

Към 30.09.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 96 963 хил. лв. и нарастват с 5 703 хил. лв. (6,25%) спрямо предходното тримесечие. Нетекущите пасиви са в размер на 44 575 хил. лв. и остават без промяна спрямо отчетните данни към полугодieto. Текущите задължения нарастват за периода с 12.22% от 46 685 хил. лв. към 30 юни 2023 г. до 52 388 хил. лв. към 30 септември 2023 г. Нарастването се дължи главно на изменението в стойността на получените аванси и други текущи задължения. През третото тримесечие се наблюдава спад в задълженията по получени заеми от финансови институции, текущата част от нетекущите задължения, задълженията по получени аванси и към доставчици и клиенти.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023		30.06.2023		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6 806	6.56%	6 566	6.71%	240	3.66%
Акционерен капитал	91	0.09%	91	0.09%	0	0.00%
Други резерви	790	0.76%	790	0.81%	0	0.00%
Неразпределена печалба	5 134	4.95%	5 134	5.25%	0	0.00%
Текуща печалба	791	0.76%	551	0.56%	240	43.56%
Нетекущи пасиви, в т.ч.	44 575	42.96%	44 575	45.57%	0	0.00%
Получени заеми от банки и нефинансови институции	34 363	33.11%	34 363	35.13%	0	0.00%
Задължения по облигационни заеми	8 817	8.50%	8 817	9.01%	0	0.00%
Други нетекущи задължения	915	0.88%	915	0.94%	0	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	480	0.46%	480	0.49%	0	0.00%
Текущи пасиви, в т.ч.	52 388	50.49%	46 685	47.72%	5 703	12.22%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	10 000	9.64%	10 023	10.25%	-23	-0.23%
Текуща част от нетекущите задължения	1 138	1.10%	2 385	2.44%	-1 247	-52.29%
Задължения към свързани предприятия	1 724	1.66%	1 711	1.75%	13	0.76%
Задължения по получени търговски заеми	2 432	2.34%	2 770	2.83%	-338	-12.20%
Задължения към доставчици и клиенти	123	0.12%	127	0.13%	-4	-3.15%
Получени аванси	9 370	9.03%	2 704	2.76%	6 666	246.52%
Задължения към персонала	9	0.01%	9	0.01%	0	0.00%
Задължения към осигурителни предприятия	3	0.00%	3	0.00%	0	0.00%
Данъчни задължения	150	0.14%	113	0.12%	37	32.74%
Други текущи задължения	27 439	26.44%	26 840	27.44%	599	2.23%
ОБЩО ПАСИВИ	96 963	93.44%	91 260	93.29%	5 703	6.25%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	103 769	100.00%	97 826	100.00%	5 943	6.08%

**с. Анализ на приходите и разходите на Адара АД**

Печалбата от оперативна дейността на Групата за деветте месеца на 2023 г. е в размер на 2 351 хил.лв. при отчетени през същия период на 2022 г. 1 620 хил. лв, т.е. отчетен е ръст от 731 хил.лв. (45,12%). Общите финансови приходи на Групата към 30.09.2023 г. са в размер на 1 257 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 1 254 хил. лв. или нарастване с 3 хил. лв. (0,24%). Финансовите разходи на Групата за отчетния период са 2 817 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 2 050 хил. лв. или нарастване с 767 хил. лв. (37,41%).

По данни от консолидирания отчет на Адара към 30.09.2023 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 791 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 824 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2023	30.09.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от оперативна дейност	2 910	2 427	483	19.90%
Разходи за оперативна дейност	-559	-807	248	-30.73%
Финансов резултат от оперативна дейност	2 351	1 620	731	45.12%
Финансови приходи	1 257	1 254	3	0.24%
Финансови разходи	(2817)	(2050)	767	37.41%
Финансов резултат преди данъци	791	824	-33	-4.00%
Разходи за данъци				
Нетен финансов резултат	791	824	-33	-4.00%

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	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Обща ликвидност	1.1984	1.2175	1.2247	1.2171	1.2803
Бърза ликвидност	1.1984	1.2175	1.2247	1.2171	1.2803
Незабавна ликвидност	0.4352	0.3425	0.3732	0.3624	0.3756

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4296	0.4557	0.466	0.4684	0.4956
Общ дълг/Активи	0.9344	0.9329	0.9312	0.9376	0.9440
Общ дълг/Собствен капитал	14.2467	13.8989	13.5322	15.0195	16.8444
Общо активи/Собствен капитал	15.2467	14.8989	14.5322	16.0195	17.8444



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.

22.12.2023 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист