



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 49/27.03.2024 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,
27.03.2024 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
АДАРА АД,
ISIN код: BG2100026173, борсов код: 16ТА
Период: 01.10.2023 г. - 31.12.2023 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 АДАРА АД на 20.12.2017 г.

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

- Отчет към 31.12.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2023 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 декември 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 91,79 %. Условието е изпълнено.

- **Коефициент на покритие на разходите за лихви**, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се разделя 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 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,25. Условието е изпълнено.

- **Коефициент на текуща ликвидност**, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се разделя 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 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,14. 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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

Дължимото на 19.12.2023 г. лихвено плащане в размер на 175 980,82 лв и главница в размер на 750 000 лева са изплатени на 13.12.2023 г. Към датата на настоящия доклад, Емитентът няма непогасени задължения по облигационния заем.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на АД АРА 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 - 31.12.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на АД АРА АД

Към 31.12.2023 г. активите на АД АРА АД намаляват с 812 хил. лв. (0.78%) спрямо края на предходното тримесечие като достигат до 102 957 хил. лв. Нетекущите активи на групата нарастват с 6 хил. лв. спрямо 30.09.2023 г. и достигат до 40 993 хил.лв. Текущите активи на АД АРА АД АД АРА АД за последното тримесечие на 2023 г. намаляват с 818 хил. лв. (1,3%) и достигат до 61 964 хил.лв. като формират дял от 60,18 % от активите на групата към 31.12.2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023 г.		30.09.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	40 993	39.82%	40 987	39.50%	6	0.01%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	0.00%	1	0.00%	0	0.00%
Инвестиционни имоти	40 265	39.11%	40 265	38.80%	0	0.00%



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Финансови активи	727	0.71%	721	0.69%	6	0.83%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	61 964	60.18%	62 782	60.50%	-818	-1.30%
Търговски и други вземания	39 367	38.24%	39 984	38.53%	-617	-1.54%
Финансови активи	22 509	21.86%	22 597	21.78%	-88	-0.39%
Парични средства	88	0.09%	201	0.19%	-113	-56.22%
ОБЩО АКТИВИ	102 957	100.00%	103 769	100.00%	-812	-0.78%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на АДАРА АД

Към 31.12.2023 г. собственият капитал на Адара нараства спрямо третото тримесечие на 2023 г. с 24,26% и достига 8 457 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 742 хил. лв. АДАРА АД. и спрямо предходното тримесечие бележи спад с 6,19% (49 хил.лв.)

Към 31.12.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 94 500 хил. лв. и намаляват с 2 463 хил. лв. (2,54%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 40 282 хил. лв. и намаляват с 9,63% (4 293 хил. лв.). Текущите задължения нарастват за периода с 1 830 хил. лв. от 52 388 хил. лв. към 31 декември 2023 г. до 54 218 хил. лв. към 31 декември 2023 г. или с 3,49 %.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023		30.09.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	8 457	8.21%	6 806	6.56%	1 651	24.26%
Основен капитал	1791	1.74%	91	0.09%	1 700	1868.13%
Резерви	790	0.77%	790	0.76%	0	0.00%
Неразпределена печалба	5 134	4.99%	5 134	4.95%	0	0.00%
Текуща печалба	742	0.72%	791	0.76%	-49	-6.19%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	40 282	39.13%	44 575	42.96%	-4 293	-9.63%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	33 025	32.08%	34 363	33.11%	-1 338	-3.89%
Задължения по облигационни заеми	5 862	5.69%	8 817	8.50%	-2 955	-33.51%
Други задължения	915	0.89%	915	0.88%	0	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	480	0.47%	480	0.46%	0	0.00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	54 218	52.66%	52 388	50.49%	1 830	3.49%
Задължения по получени заеми към банки	10 000	9.71%	10 000			
Текуща част от нетекущите задължения	4298	4.17%	1138	1.10%	3 160	277.68%
Текущи задължения	11 174	10.85%	13 811	13.31%	-2 637	-19.09%
Други задължения	28 746	27.92%	27 439	26.44%	1 307	4.76%
ОБЩО ПАСИВИ	94 500	91.79%	96 963	93.44%	-2 463	-2.54%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	102 957	100.00%	103 769	100.00%	-812	-0.78%

с. Анализ на приходите и разходите на Адара АД

Приходите от дейността на АДАРА АД за 2023 г., съгласно консолидирания финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2023 г. са в размер на 2 916 хил. лв., при отчетени през същия период на



2022 г. 2 442 хил. лв., т.е. налице е ръст от 19,41%. Разходите за дейността на Групата към 31.12.2023 г. са в размер на 789 хил.лв., при отчетени за същия период на 2022 г. 1 175 хил.лв., или се наблюдава намаление от 386 хил.лв (32,85%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на АД АРА АД за 2023 г. е отрицателен в размер на 1 286 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за 2022 г. в размер на 395 хил.лв.

По данни от консолидирания отчет на АД АРА АД към 31.12.2023 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 742 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 1446 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година (намаление със 704 хил. лв.).

Показатели	31.12.2023	31.12.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	2 916	2 442	474	19.41%
Разходи за дейността, в т.ч.	(789)	(1 175)	-386	-32.85%
Разходи за материали		(1)	-1	-100.00%
Разходи за външни услуги	(190)	(235)	-45	-19.15%
Разходи за амортизация	(2)	(1)	1	100.00%
Разходи за персонала	(222)	(226)	-4	-1.77%
Други разходи	(375)	(712)	-337	-47.33%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(1 286)	395	-1 681	-425.57%
Приходи от лихви	1 621	1 470	151	10.27%
Разходи за лихви	(3 022)	(2 594)	428	16.50%
Приходи от дивиденди		54	-54	-100.00%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		301	-301	-100.00%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(71)	(223)	-152	-68.16%
Други финансови приходи	863	2 067	-1 204	-58.25%
Други финансови разходи	(677)	(680)	-3	-0.44%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	841	1 662	-821	-49.40%
Разходи за данъци	(99)	(216)	-117	-54.17%
Нетна печалба/загуба за периода	742	1 446	-704	-48.69%

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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Обща ликвидност	1.1429	1.1984	1.2175	1.2247	1.2171
Бърза ликвидност	1.1429	1.1984	1.2175	1.2247	1.2171
Незабавна ликвидност	0.4168	0.4352	0.3425	0.3732	0.3624

е. Анализ на Платежоспособността

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



Платежоспособност	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023	Q1'2023	Q4'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3913	0.4296	0.4557	0.466	0.4684
Общ дълг/Активи	0.9179	0.9344	0.9329	0.9312	0.9376
Общ дълг/Собствен капитал	11.1742	14.2467	13.8989	13.5322	15.0195
Общо активи/Собствен капитал	12.1742	15.2467	14.8989	14.5322	16.0195

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.

27.03.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист