



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 122/26.06.2024 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,

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: 01.01.2024 г. - 31.03.2024 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 31.03.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2024 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 31.03.2024 съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 90,49 %. 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 31.03.2024 коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,09. 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 31.03.2024 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 31.03.2024 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 31.03.2024 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 главнични плащания по емисията.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на АДРА 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 - 31.03.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на АДРА АД

Към 31.03.2024 г. активите на АДРА АД намаляват с 1 365 хил. лв. (1.30%) спрямо края на 2023 г. като достигат до 103 937 хил. лв. Намалението се дължи изцяло на намаляване на стойността на текущите активи, които достигат до 61 511 хил.лв., формирайки дял от 59.18 % от активите на групата към края на първото тримесечие на 2024 г. Намаление се наблюдава при краткосрочните търговски и други вземания с 1 100 хил. лв. (2,73%) и при краткосрочните финансовите активи с 370 хил.лв. (1,64%). Паричните средства на групата към 31.03.2024 г. нарастват със 105 хил. лв. (119,32%). Нетекущите активи на групата запазват стойността си от края на 2023 г. в размер на 42 426 хил.лв., формирайки дял от 40.82% от активите.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024 г.		31.12.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	42 426	40.82%	42 426	40.29%	0	0.00%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	0.00%	1	0.00%	0	0.00%
Инвестиционни имоти	41 720	40.14%	41 720	39.62%	0	



Финансови активи	705	0.68%	705	0.67%	0	0.00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	61 511	59.18%	62 876	59.71%	-1 365	-2.17%
Търговски и други вземания	39 173	37.69%	40 273	38.25%	-1 100	-2.73%
Финансови активи	22 145	21.31%	22 515	21.38%	-370	-1.64%
Парични средства	193	0.19%	88	0.08%	105	119.32%
ОБЩО АКТИВИ	103 937	100.00%	105 302	100.00%	-1 365	-1.30%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на АДАРА АД

Към 31.03.2024 г. собственият капитал на Адара нараства спрямо края на 2023 г. с 0.75% и достига 9 882 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 74 хил. лв.

Към 31.03.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 94 055 хил. лв. и намаляват с 1 439 хил. лв. (1.51%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви се запазват в размер на 40 330 хил. лв. Текущите пасиви намаляват за периода с 1 439 хил. лв. от 55 164 хил. лв. към 31.12.2023 до 53 725 хил. лв. към 31 март 2024 г. или с 2,61%.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024		31.12.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	9 882	9.51%	9 808	9.31%	74	0.75%
Основен капитал	1791	1.72%	1791	1.70%	0	0.00%
Резерви	790	0.76%	790	0.75%	0	0.00%
Неразпределена печалба	7 227	6.95%	5 134	4.88%	2 093	40.77%
Текуща печалба	74	0.07%	2093	1.99%	-2 019	-96.46%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	40 330	38.80%	40 330	38.30%	0	0.00%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	33 025	31.77%	33 025	31.36%	0	0.00%
Задължения по облигационни заеми	5 862	5.64%	5 862	5.57%	0	0.00%
Други задължения	915	0.88%	915	0.87%	0	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	528	0.51%	528	0.50%	0	0.00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	53 725	51.69%	55 164	52.39%	-1 439	-2.61%
Задължения по получени заеми към банки	10 000	9.62%	10 000	9.50%	0	0.00%
Текуща част от нетекущите задължения	4068	3.91%	4298	4.08%	-230	-5.35%
Текущи задължения	2 519	2.42%	4 985	4.73%	-2 466	-49.47%
Други задължения	37 138	35.73%	35 881	34.07%	1 257	3.50%
ОБЩО ПАСИВИ	94 055	90.49%	95 494	90.69%	-1 439	-1.51%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	103 937	100.00%	105 302	100.00%	-1365	-1.30%

с. Анализ на приходите и разходите на Адара АД

Приходите от дейността на АДАРА АД за 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет за първото тримесечие на 2024 г. са в размер на 569 хил. лв., при отчетени през същия период на 2023



г. 1 131 хил. лв., т.е. налице е спад от 49.69%. Разходите за дейността на Групата към 31.03.2024 г. са в размер на 313 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 146 хил. лв., или се наблюдава увеличение от 167 хил. лв (114.38%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на АДАРА АД за първото тримесечие на 2024 г. е отрицателен в размер на 182 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 418 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на АДАРА АД към 31.03.2024 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 74 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 567 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година (намаление с 493 хил. лв.).

Показатели	31.03.2024	31.03.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	569	1 131	-562	-49.69%
Разходи за дейността, в т.ч.	(313)	(146)	167	114.38%
Разходи за външни услуги	(61)	(44)	17	38.64%
Разходи за амортизация		(1)	-1	-100.00%
Разходи за персонала	(55)	(48)	7	14.58%
Други разходи	(197)	(53)	144	271.70%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(182)	(418)	236	-56.46%
Приходи от лихви	423	377	46	12.20%
Разходи за лихви	(809)	(762)	47	6.17%
Приходи от дивиденди	115		115	-
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		3	-3	-100.00%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(7)	(4)	3	75.00%
Други финансови приходи	344	63	281	446.03%
Други финансови разходи	(248)	(95)	153	161.05%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	74	567	-493	-86.95%
Разходи за данъци	0	0	0	-
Нетна печалба/загуба за периода	74	567	-493	-86.95%

d. 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	Q1'2024	Q4'2023
Обща ликвидност	1.1449	1.1398
Бърза ликвидност	1.1449	1.1398
Незабавна ликвидност	0.4158	0.4097

e. Анализ на Платежоспособността

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



Платежоспособност	Q1'2024	Q4'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3880	0.3830
Общ дълг/Активи	0.9049	0.9069
Общ дълг/Собствен капитал	9.5178	9.7363
Общо активи/Собствен капитал	10.5178	10.7363

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.

26.06.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист