



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 211/26.09.2024 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: 01.04.2024 г. - 30.06.2024 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 30.06.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.06.2024 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 30.06.2024 съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 90,08 %. 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 30.06.2024 коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.43. 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 30.06.2024 коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,15. 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 30.06.2024 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.

На проведено на 24.07.2024 г. заседание на Съвета на директорите на Адара АД е взето решение за обратно изкупване на до 15 000 облигации (100%) от емисия с ISIN BG2100026173 по "чиста" цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупване лихва. Поради обратно изкупуване на 100% от издадените облигации, застрахователната полица е прекратена, считано от 01.08.2024 г.

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 |

На 20.06.2024 г. е настъпило плащане на лихва в размер на 162 000 лв и главница в размер на 1 500 000 лв., които са изплатени на 23.07.2024 г.

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 - 30.06.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на АДАРА АД

Към 30.06.2024 г. активите на АДАРА АД нарастват с 1 997 хил. лв. (1,9%) спрямо края на първото тримесечие на 2024 г. като достигат до 105 914 хил. лв. През разглеждания период нетекущите активи на групата нарастват с 421 хил.лв. (0,99%) като достигат до 42 847 хил. лв. Текущите активи нарастват с 1 556 хил. лв. (2,53%) и към 30.06.2024 г. са в размер на 63 067 хил.лв., формирайки дял от 59.55 % от активите на групата към края на второто тримесечие на 2024 г.

| ПОКАЗАТЕЛИ | 30.06.2024 г. | | 31.03.2024 г. | | изменение | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | хил. лв. | % | хил. лв. | % | хил. лв. | % |
| НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч. | 42 847 | 40,45% | 42 426 | 40,82% | 421 | 0,99% |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 23 | 0,02% | 1 | 0,00% | 22 | 2200,00% |
| Инвестиционни имоти | 41 841 | 39,50% | 41 720 | 40,14% | 121 | 0,29% |
| Търговска репутация | 315 | 0,30% | | 0,00% | 315 | - |
| Финансови активи | 668 | 0,63% | 705 | 0,68% | -37 | -5,25% |
| ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч. | 63 067 | 59,55% | 61 511 | 59,18% | 1 556 | 2,53% |



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Търговски и други вземания | 40 078 | 37,84% | 39 173 | 37,69% | 905 | 2,31% |
| Финансови активи | 22 931 | 21,65% | 22 145 | 21,31% | 786 | 3,55% |
| Парични средства | 58 | 0,05% | 193 | 0,19% | -135 | -69,95% |
| ОБЩО АКТИВИ | 105 914 | 100,00% | 103 937 | 100,00% | 1 977 | 1,90% |

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на АДРА АД

Към 30.06.2024 г. собственият капитал на Адара нараства спрямо края на първото тримесечие 2024 г. с 6.32% и достига 10 507 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 699 хил. лв. Към 30.06.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 95 407 хил. лв. и нарастват с 1 352 хил. лв., което се дължи изцяло на нарастване на стойността на текущите пасиви, които към 30.06.2024 г. достигат до 55 077 хил. лв. Нетекущите пасиви се запазват в размер на 40 330 хил. лв.

| ПОКАЗАТЕЛИ | 30.06.2024 | | 31.03.2024 | | Изменение | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | хил.лв. | % | хил.лв. | % | хил.лв. | % |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч. | 10 507 | 9.92% | 9 882 | 9.51% | 625 | 6.32% |
| Основен капитал | 1791 | 1.69% | 1791 | 1.72% | 0 | 0.00% |
| Резерви | 790 | 0.75% | 790 | 0.76% | 0 | 0.00% |
| Неразпределена печалба | 7 227 | 6.82% | 7 227 | 6.95% | 0 | 0.00% |
| Текуща печалба | 699 | 0.66% | 74 | 0.07% | 625 | 844.59% |
| НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч. | 40 330 | 38.08% | 40 330 | 38.80% | 0 | 0.00% |
| Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции | 33 025 | 31.18% | 33 025 | 31.77% | 0 | 0.00% |
| Задължения по облигационни заеми | 5 862 | 5.53% | 5 862 | 5.64% | 0 | 0.00% |
| Други задължения | 915 | 0.86% | 915 | 0.88% | 0 | 0.00% |
| Пасиви по отсрочени данъци | 528 | 0.50% | 528 | 0.51% | 0 | 0.00% |
| ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч. | 55 077 | 52.00% | 53 725 | 51.69% | 1 352 | 2.52% |
| Задължения по получени заеми към банки | 10 002 | 9.44% | 10 000 | 9.62% | 2 | 0.02% |
| Текуща част от нетекущите задължения | 3834 | 3.62% | 4068 | 3.91% | -234 | -5.75% |
| Текущи задължения | 2 418 | 2.28% | 2 519 | 2.42% | -101 | -4.01% |
| Други задължения | 38 823 | 36.66% | 37 138 | 35.73% | 1 685 | 4.54% |
| ОБЩО ПАСИВИ | 95 407 | 90.08% | 94 055 | 90.49% | 1 352 | 1.44% |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ | 105 914 | 100.00% | 103 937 | 100.00% | 1977 | 1.90% |

с. Анализ на приходите и разходите на Адара АД

Приходите от дейността на АДРА АД за второто тримесечие на 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 1 161 хил. лв., при отчетени през същия период на 2023 г. 1 729 хил. лв., т.е. налице е спад от 32.85%. Разходите за дейността на Групата към 30.06.2024 г. са в размер на 552 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 339 хил. лв., или се наблюдава увеличение от 213 хил. лв (62.83%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на АДРА АД за второто тримесечие на 2024 г. е положителен в размер на 60 хил. лв., при отчетена загуба от финансова



дейност за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 839 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на АД АРА АД към 30.06.2024 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 669 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 551 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година (ръст от 21.42%).

| Показатели | 30.06.2024 | 30.06.2023 | Изменение | |
|--|--------------|--------------|-------------|----------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | % |
| Приходи от дейността | 1 161 | 1 729 | -568 | -32.85% |
| Разходи за дейността, в т.ч. | (552) | (339) | 213 | 62.83% |
| Разходи за външни услуги | (101) | (78) | 23 | 29.49% |
| Разходи за амортизация | (6) | (1) | 5 | 500.00% |
| Разходи за персонала | (149) | (95) | 54 | 56.84% |
| Други разходи | (296) | (165) | 131 | 79.39% |
| Финансови приходи и разходи, в т.ч. | 60 | (839) | 899 | 107.15% |
| Приходи от лихви | 845 | 766 | 79 | 10.31% |
| Разходи за лихви | (1 622) | (1 452) | 170 | 11.71% |
| Приходи от дивиденди | 115 | | 115 | - |
| Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти | | 235 | -235 | -100.00% |
| Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти | (7) | (306) | -299 | -97.71% |
| Други финансови приходи | 855 | 438 | 417 | 95.21% |
| Други финансови разходи | (126) | (520) | -394 | -75.77% |
| Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане | 669 | 551 | 118 | 21.42% |
| Разходи за данъци | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Нетна печалба/загуба за периода | 669 | 551 | 118 | 21.42% |

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 | Q2'2024 | Q1'2024 |
|--------------------------|---------|---------|
| Обща ликвидност | 1,1451 | 1,1449 |
| Бърза ликвидност | 1,1451 | 1,1449 |
| Незабавна ликвидност | 0,4174 | 0,4158 |

е. Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност | Q2'2024 | Q1'2024 |
|------------------------------|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0,3808 | 0,3880 |
| Общ дълг/Активи | 0,9008 | 0,9049 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 9,0803 | 9,5178 |
| Общо активи/Собствен капитал | 10,0803 | 10,5178 |



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.

26.09.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист