



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 78/26.03.2025 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100031249
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: BG2100031249, Борсов код: ADRB), 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



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент
АДАРА АД,
ISIN код: BG2100031249, борсов код: ADRB
Период: 01.10.2024 г. - 31.12.2024 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:BG2100031249, емитирани от АДАРА АД на 19.07.2024 г.

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

- Отчет към 31.12.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2024 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 31.12.2024 съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 90,96 %. 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 31.12.2024 коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,12. 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 31.12.2024 коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,49. 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 31.12.2024 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 „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите, за обща рискова експозиция в размер на 31 663 436.35 лева, формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 25 000 000 лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 6 663 436.35 лева, определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 16.07.2024 г. С Добавък 1 от 17.01.2025 г. рисковата експозиция по полицата е променена на 32 143 598,12 лева, изчислена при максималния лихвен процент по облигационната емисия.

Към датата на настоящия доклад 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 19.09.2032 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 31.12.2024 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 недвижими имоти, закупуване на български 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 25 млн. лв. е издаден от Адара АД на 19.07.2024 г. за срок от 96 месеца, считано от датата на издаване на емисията, с плаващгодишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00%, но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (ISMA – Actual/365L). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с три работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период е взета стойността на 6-месечния EURIBOR три работни дни преди емитирането на облигационния заем 16.07.2024 г.

Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: на 10 равни вноски от по 2 500 000 лв. всяка, дължими на следните дати на амортизационни плащания:

19.01.2028 г.; 19.07.2028 г.;
19.01.2029 г.; 19.07.2029 г.;
19.01.2030 г.; 19.07.2030 г.;
19.01.2031 г.; 19.07.2031 г.;
19.01.2032 г.; 19.07.2032 г.

Период на лихвено плащане: 6-месечен, с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва:

19.01.2025 г.; 19.07.2025 г.;
19.01.2026 г.; 19.07.2026 г.;
19.01.2027 г.; 19.07.2027 г.;



19.01.2028 г.; 19.07.2028 г.;
19.01.2029 г.; 19.07.2029 г.;
19.01.2030 г.; 19.07.2030 г.;
19.01.2031 г.; 19.07.2031 г.;
19.01.2032 г.; 19.07.2032 г.

Право на лихвено и амортизационно плащане имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери не по-късно от 1 /един/ работен ден преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ работни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.

Емисията е втора по ред, издадена от емитента.

През разглеждания в доклада период няма лихвени и/или главнични плащания с настъпил падеж.

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 - 31.12.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента. При анализа на активите и пасивите на АДРА АД са използвани съпоставими данни от консолидирания счетоводен баланс 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, който е последният публикуван от дружеството консолидиран отчет преди разглеждания в доклада период.

а. Анализ на активите на АДРА АД

Към 31.12.2024 г. активите на АДРА АД нарастват с 5 769 хил. лв. (5,45%) спрямо края на второто тримесечие на 2024 г. като достигат до 111 683 хил. лв. Спрямо 30.06.2024 г. нетекущите активи на групата нарастват с 3 171 хил.лв. (7,40%) като достигат до 46 018 хил. лв. Текущите активи нарастват с 2 598 хил. лв. (4,12%) и към 31.12.2024 г. са в размер на 65 665 хил.лв., формирайки дял от 58,80 % от активите на групата към края на 2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024		30.6.2024		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	46 018	41,20%	42 847	40,45%	3 171	7,40%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	9	0,01%	23	0,02%	-14	-60,87%
Инвестиционни имоти	45 093	40,38%	41 841	39,50%	3 252	7,77%
Нематериални активи	108	0,10%			108	#DIV/0!
Търговска репутация		0,00%	315	0,30%	-315	-100,00%
Финансови активи	808	0,72%	668	0,63%	140	20,96%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	65 665	58,80%	63 067	59,55%	2 598	4,12%
Търговски и други вземания	41 939	37,55%	40 078	37,84%	1 861	4,64%
Финансови активи	23 346	20,90%	22 931	21,65%	415	1,81%
Парични средства	380	0,34%	58	0,05%	322	555,17%
ОБЩО АКТИВИ	111 683	100,00%	105 914	100,00%	5 769	5,45%

**б. Анализ на собствения капитал и пасивите на АДРА АД**

Към 31.12.2024 г. собственият капитал на Адара намалява спрямо края на второто тримесечие 2024 г. с 3,86% като достига 10 101 хил. лв. Отчетената за 2024 г. печалба на Групата е в размер на 293 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 101 582 хил. лв. и нарастват с 6 175 хил. лв. спрямо 30.06.2024 г. При нетекущите пасиви на групата се наблюдава нарастване с 42,66% (17 206 хил. лв.), което се дължи предимно на нарастване на задълженията по облигационни заеми. Текущите пасиви на Адара АД намаляват с 11 031 хил. лв. (20,03%) спрямо 30.06.2024 г. като достигат до 44 046 хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024		30.6.2024		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	10 101	9,04%	10 507	9,92%	-406	-3,86%
Основен капитал	1 791	1,60%	1 791	1,69%	0	0,00%
Резерви	790	0,71%	790	0,75%	0	0,00%
Неразпределена печалба	7 227	6,47%	7 227	6,82%	0	0,00%
Текуща печалба	293	0,26%	699	0,66%	-406	-58,08%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	57 536	51,52%	40 330	38,08%	17 206	42,66%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	31 241	27,97%	33 025	31,18%	-1 784	-5,40%
Задължения по облигационни заеми	24 958	22,35%	5 862	5,53%	19 096	325,76%
Други задължения	765	0,68%	915	0,86%	-150	-16,39%
Пасиви по отсрочени данъци	572	0,51%	528	0,50%	44	8,33%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	44 046	39,44%	55 077	52,00%	-11 031	-20,03%
Задължения по получени заеми към банки	10 000	8,95%	10 002	9,44%	-2	-0,02%
Текуща част от нетекущите задължения	2333	2,09%	3834	3,62%	-1 501	-39,15%
Текущи задължения	2 219	1,99%	2 418	2,28%	-199	-8,23%
Други задължения	29 494	26,41%	38 823	36,66%	-9 329	-24,03%
ОБЩО ПАСИВИ	101 582	90,96%	95 407	90,08%	6 175	6,47%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	111 683	100,00%	105 914	100,00%	5 769	5,45%

с. Анализ на приходите и разходите на Адара АД

Приходите от дейността на АДРА АД през 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет на групата са в размер на 2 571 хил. лв., при отчетени през 2023 г. 2 923 хил. лв., т.е. налице е спад от 12,04%. Разходите за дейността на Групата към 31.12.2024 г. са в размер на 1 525 хил.лв., при отчетени за 2023 г. 831 хил. лв., или се наблюдава увеличение от 694 хил. лв (83,51%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на АДРА АД за 2024 г. е отрицателен в размер на 619 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за 2023 г. в размер на 148 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на АДРА АД към 31.12.2024 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 293 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 2 093 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година (спад от 86%).



Показатели	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	2 571	2 923	-352	-12,04%
Разходи за дейността, в т.ч.	(1 525)	(831)	694	83,51%
Разходи за материали	(13)		13	-
Разходи за външни услуги	(340)	(206)	134	65,05%
Разходи за амортизация	(20)	(2)	18	900,00%
Разходи за персонала	(294)	(222)	72	32,43%
Други разходи	(858)	(401)	457	113,97%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(619)	148	-767	-518,24%
Приходи от лихви	1 746	1 621	125	7,71%
Разходи за лихви	(3 706)	(3 022)	684	22,63%
Приходи от дивиденди	114		114	-
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(5)	(70)	-65	-92,86%
Други финансови приходи	1 653	2 296	-643	-28,01%
Други финансови разходи	(421)	(677)	-256	-37,81%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	427	2 240	-1 813	-80,94%
Разходи за данъци	(134)	(147)	-13	8,84%
Нетна печалба/загуба за периода	293	2 093	-1 800	-86,00%

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	31.12.2024	30.6.2024
Обща ликвидност	1,4908	1,1451
Бърза ликвидност	1,4908	1,1451
Незабавна ликвидност	0,5387	0,4174

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.12.2024	30.6.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,5152	0,3808
Общ дълг/Активи	0,9096	0,9008
Общ дълг/Собствен капитал	10,0566	9,0803
Общо активи/Собствен капитал	11,0566	10,0803



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.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист