



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 176/27.06.2025 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: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2025 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 31.03.2025 съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 90,38 %. 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 31.03.2025 коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,27. 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 31.03.2025 коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,51. 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 31.03.2025 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 31.03.2025 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 е настъпил падежът на първото лихвено плащане, което не е изплатено на падежната дата. Дължимото лихвено плащане е изплатено на 21.02.2025 г.

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 - 31.03.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента..

а. Анализ на активите на АДРА АД

Към 31.03.2025 г. активите на АДРА АД намаляват с 273 хил. лв. (0,24%) спрямо края на 2024 г. като достигат до 111 732 хил. лв. Спрямо 30.12.2024 г. нетекущите активи на групата намаляват с 10 хил.лв. (0,02%) като достигат до 46 331 хил. лв. През разглеждания в доклада период текущите активи на групата намаляват с 263 хил. лв. (0,40%) и към 31.03.2025 г. са в размер на 65 401 хил.лв., формирайки дял от 58,53 % от активите на групата на АДРА АД.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025		31.12.2024		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	46 331	41,47%	46 341	41,37%	-10	-0,02%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	7	0,01%	9	0,01%	-2	-22,22%
Инвестиционни имоти	45 413	40,64%	45 414	40,55%	-1	0,00%
Нематериални активи	101	0,09%	108	0,10%	-7	-6,48%
Финансови активи	808	0,72%	808	0,72%	0	0,00%
Активи по отсрочени данъци	2	0,00%	2	0,00%	0	0,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	65 401	58,53%	65 664	58,63%	-263	-0,40%
Търговски и други вземания	41 170	36,85%	41 938	37,44%	-768	-1,83%
Финансови активи	23 838	21,33%	23 346	20,84%	492	2,11%
Парични средства	393	0,35%	380	0,34%	13	3,42%
ОБЩО АКТИВИ	111 732	100,00%	112 005	100,00%	-273	-0,24%

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

Към 31.03.2025 г. собственият капитал на Адара нараства спрямо края 2024 г. с 363 хил. лв. (3,49%) като достига до 10 752 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 100 980 хил. лв. и намаляват с 636 хил. лв. спрямо 31.12.2024 г. При нетекущите пасиви на групата през разглеждания в доклада период се наблюдава нарастване с 0,02% (12 хил. лв.), докато текущите пасиви намаляват с 648 хил. лв. (1,47%) спрямо края на 2024 г. и достигат до 43 397 хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025		31.12.2024		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.	10 752	9,62%	10 389	9,28%	363	3,49%
Основен капитал	1 791	1,60%	1 791	1,60%	0	0,00%
Резерви	790	0,71%	790	0,71%	0	0,00%
Неразпределена печалба	7 808	6,99%	7 227	6,45%	581	8,04%
Текуща печалба	363	0,32%	581	0,52%	-218	-37,52%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	57 583	51,54%	57 571	51,40%	12	0,02%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	31 241	27,96%	31 241	27,89%	0	0,00%
Задължения по облигационни заеми	24 970	22,35%	24 958	22,28%	12	0,05%
Други нетекущи задължения	765	0,68%	765	0,68%	0	0,00%
Пасиви по отсрочени данъци	607	0,54%	607	0,54%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	43 397	38,84%	44 045	39,32%	-648	-1,47%
Задължения по получени заеми към банки	10 000	8,95%	10 000	8,93%	0	0,00%
Текуща част от нетекущите задължения	1517	1,36%	2333	2,08%	-816	-34,98%
Текущи задължения	2 011	1,80%	2 178	1,94%	-167	-7,67%
Други задължения	29 869	26,73%	29 534	26,37%	335	1,13%
ОБЩО ПАСИВИ	100 980	90,38%	101 616	90,72%	-636	-0,63%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	111 732	100,00%	112 005	100,00%	-273	-0,24%

с. Анализ на приходите и разходите на Адара АД

През първото тримесечие на 2025 г. нетните приходи от продажби на АДАРА АД, съгласно консолидирания финансов отчет на групата са в размер на 609 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период на 2024 г. 569 хил. лв., т.е. налице е ръст от 7,03%. Оперативните разходи на Групата към 31.03.2025 г. са в размер на 174 хил.лв., при отчетени за първото тримесечие на 2024 г. 313 хил. лв., или се наблюдава намаление със 139 хил. лв. (44,41%).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на АДАРА АД към 31.03.2025 г. е отрицателен в размер на 72 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 182 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на АДАРА АД към 31.03.2025 година, реализираният нетен финансов резултат за периода е печалба в размер на 363 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 74 хиляди лева за първото тримесечие на 2024 година (ръст от 390,54%).



Показатели	31.3.2025	31.3.2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	609	569	40	7,03%
Разходи за дейността, в т.ч.	(174)	(313)	-139	-44,41%
Разходи за външни услуги	(49)	(61)	-12	-19,67%
Разходи за амортизация	(7)		7	-
Разходи за персонала	(97)	(55)	42	76,36%
Други разходи	(21)	(197)	-176	-89,34%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(72)	(182)	110	-60,44%
Приходи от лихви	439	423	16	3,78%
Разходи за лихви	(975)	(809)	166	20,52%
Приходи от дивиденди		115	-115	-100,00%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2		2	-
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти		(7)	-7	-100,00%
Други финансови приходи	537	344	193	56,10%
Други финансови разходи	(75)	(248)	-173	-69,76%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	363	74	289	390,54%
Разходи за данъци				
Нетна печалба/загуба за периода	363	74	289	390,54%

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	31.3.2025	31.12.2024
Обща ликвидност	1,5070	1,4908
Бърза ликвидност	1,5070	1,4908
Незабавна ликвидност	0,5584	0,5387

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.3.2025	31.12.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,5154	0,5140
Общ дълг/Активи	0,9038	0,9072
Общ дълг/Собствен капитал	9,3917	9,7811
Общо активи/Собствен капитал	10,3917	10,7811



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