

Публично уведомление на консолидирана основа за финансово състояние  
на АДАРА АД  
за трето тримесечие на 2024 г.  
(съгласно чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 2 от ЗППЦК)

## Пояснителни бележки

### Оповестявания, съгласно чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

**1. Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2024 г., с натрупване от началото на финансовата година до края на третото тримесечие на 2024 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

#### 1.1. Информация за важни събития

С Анекс от 25 юни 2024 г. към Договор за банков инвестиционен кредит, отнасящ се за Дружеството-майка, с променлив лихвен процент е фиксиран лихвения процент за периода от 25 юни 2024 г. до 24 септември 2024 г.

На 26 април 2024 г. Дружеството-майка се договори с кредитиращата банка за удължаване на срока на ползване по банков кредит-овърдрафт.

На проведено редовно общо събрание на акционерите на Дружеството-майка на 27 юни 2024 г. са приети:

- индивидуалния и консолидирания финансови отчети и доклади за дейността на АДАРА АД за 2023 г.
- доклада на одитния комитет за 2023 г.
- решения за избор на регистриран одитор за 2024 г., за освобождаване на отговорност за финансовата 2023 г. на членовете на Съвета на директорите, за разпределение на финансовия резултат на АДАРА АД за 2023 г.
- промени в Устава на Дружеството.
- 

В края на месец юни 2024 г. Дружеството-майка придоби 100 % от капитала на румънското дружество Sira Project Management S.R.L.

На 16 юли 2024 г. е взето решение от Съвета на директорите на Дружеството-майка за издаване на емисия облигации от Дружеството-майка и определяне на конкретни параметри по емисията. Одобрено е и Предложение за записване на емисия облигации, което да бъде предоставено на потенциални инвеститори. Записани са 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка и е свикано първо Общо събрание на облигационерите по новата емисия облигации. Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 16 август 2024 г.

На 24 юли 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството-майка взема решение за обратно изкупуване на първата емисия облигации издадена от Дружеството-майка.

На 16 септември 2024 г. е взето решение от Съвета на директорите на Дружеството-майка за одобрение на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации издадени от АДАРА АД.

С Анекс от 25 септември 2024 г. към Договор за банков инвестиционен кредит, отнасящ се за Дружеството-майка, с променлив лихвен процент е фиксиран лихвения процент за периода от 25 септември 2024 г. до 24 декември 2024 г.

Финансовият резултат от дейността на Групата към 30 септември 2024 г. е печалба в размер на 591 хил. лв. (30 септември 2023 г.: печалба – 791 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 30 септември 2024 г. е 111 785 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 105 302 хил. лв.), от които текущи – 65 784 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 62 876 хил. лв.). Изменението е в резултат на увеличение на вземания от собственици.

Текущите пасиви към 30 септември 2024 г. са в размер на 41 963 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 55 164 хил. лв.). Намалението се дължи главно на изменението в търговските и други задължения.

Собственият капитал на Групата към 30 септември 2024 г. е на стойност 10 399 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 9 808 хил. лв.), като нарастването му се дължи на реализираната за реализираната до края на третото тримесечие на 2024 г. печалба.

### **1.2 Влияние на настъпилите важни събития от началото на финансовата година до края на трето тримесечие на 2024 г.**

**Финансовите показатели от развитие дейността на Групата са както следва:**

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2024	30.09.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от оперативна дейност	2 593	2 909	(316)	(11)%
Разходи за оперативна дейност	(753)	(558)	(195)	35%
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>1 840</b>	<b>2 351</b>	<b>(511)</b>	<b>(22)%</b>
Финансови приходи	1 758	1 257	501	40%
Финансови разходи	(3 007)	(2 817)	(190)	7%
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>591</b>	<b>791</b>	<b>(200)</b>	<b>(25)%</b>
Разходи за данъци	-	-	-	-
<b>Нетен финансов резултат</b>	<b>591</b>	<b>791</b>	<b>(200)</b>	<b>(25)%</b>

През третото тримесечие на 2024 г. Групата формира положителен доход на акция 0.33 лв. при нетен финансов резултат към 30 септември 2024 г. – 591 хил. лв.

Общите приходи от оперативна дейност на Групата през третото тримесечие на 2024 г. са 2 593 хил. лв., при отчетени през същия период на 2023 г. 2 909 хил. лв. Относителният им дял от общите приходи от дейността на Групата е 59.60%, като останалите 40.40% са финансови приходи.

Общите разходи от дейността на Групата през третото тримесечие на 2024 г. са 3 760 хил. лв., при отчетени през същия период на 2023 г. 3 375 хил. лв. Върху размера на разходите от дейността на Групата най-голямо влияние имат финансовите разходи, като техния дял представлява 79.97 % от общите разходи за дейността на Групата.

### **Структура на баланса**

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2024	31.12.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	111 785	105 302	6 483	6%
Общо пасиви	101 386	95 494	5 892	6%
Текущи активи	65 784	62 876	2 908	5%
Текущи пасиви	41 963	55 164	(13 201)	(24)%
Общо собствен капитал	<b>10 399</b>	<b>9 808</b>	<b>591</b>	<b>6%</b>

Краткосрочните задължения отчитат намаление с 13 201 хил. лв. от 55 164 хил. лв. към 31 декември 2023 г. до 41 963 хил. лв. към 30 септември 2024 г. или с близо 24 %. Намалението се дължи главно на изменението в търговските и други задължения. Относителния дял на привлечения капитал от общите пасиви не отбелязва значителна промяна – 90.69 % към 31 декември 2023 г. на 90.70 % към 30 септември 2024 г.

<b>Финансови съотношения</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Общо Собствен капитал / Общо активи	9%	9%
Обща ликвидност	157%	114%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	6%	8%

Анализът на структурата на пасивите на Групата показва, че относителния дял на собствения капитал спрямо общия размер на финансовите източници е 9 % към 30 септември 2024 г. и се запазва същия спрямо 31 декември 2023 г. Увеличението на собствения капитал към 30 септември 2024 г. с 591 хил. лв. спрямо 31 декември 2023 г. се дължи на реализирана печалба на Групата.

## ***2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата през останалата част от финансовата година.***

### **Рискове, свързани с финансовите инструменти**

#### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

#### **Анализ на пазарния риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

#### **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Групата е минимизиран в максимална степен.

#### **Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството-майка е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Дългосрочен банков кредит, който е обвързан с размера на 1-месечния EURIBOR, дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и постоянните промени в индекса EURIBOR, Ръководството на Групата следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити. Дружеството-майка е предоговорило лихвения процент, който е фиксиран за периода от 25 септември 2024 г. до 24 декември 2024 г.

## **Други ценови рискове**

Основният ценови риск, на който Групата е изложена е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на Групата.

Групата измерва ценовия риск, свързан с инвестиции в индивидуални акции, чрез историческата волатилност на цената им, измерена чрез стандартно отклонение.

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестициите в България. Основните рискове, свързани с инфлацията, се отнасят до развитието на международните цени и до темпа на икономически растеж в страната.

## **Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, инвестиции в облигации и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания, Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

## **Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

### ***3. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица***

#### **Сделки със свързани лица**

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерни предприятия, други свързани лица под общ контрол и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Дружество-майка на Адара АД към 30 септември 2024 г. е Астер 2000 ЕООД, с ЕИК 130233926 и притежава 99.05 % от акциите на Адара АД.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30 септември 2024 участие %	31 декември 2023 участие %
Алма Гриинхаусес ЕООД	България	Трето лице по ЗДСИЦДС	100	100
Хит Имобилиен София ЕООД	България	Отдаване на недвижими имоти под наем	100	100
В и В Билдинг ЕООД	България	Покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100	100
Sira Project Management S.R.L.	Румъния	Бизнес и управленско финансиране	100	-

#### Сделки със собствениците

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Приходи от лихви	764	1 343
Предоставени заеми	(7 215)	(6 915)
Постъпления от предоставени заеми, вкл. лихви	2 292	1 343
Продажба на вземания от предоставени заеми, вкл. лихви	3 734	-
Договори за вземания	-	1 535
Получени заеми	-	1 700
Разходи за лихви по получени заеми	-	15
Плащания на лихви по получени заеми	29	-

#### Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
<b>Текущи вземания от:</b>		
Собственици	23 773	21 839
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(356)	(235)
Възстановяване на загуба от обезценка	42	25
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>23 459</b>	<b>21 629</b>

	30 септември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
Собственици	-	29
Ключов управленски персонал	9	9
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>38</b>

Задълженията към ключов управленски персонал включват текущи задължения и гаранциите, внесени от членовете на Съвета на директорите по чл. 240 ал. 1 от Търговския закон, в размер на 5 хил. лв.

**4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период**

През отчетното тримесечие на 2024 г. в Групата няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

Дата: 29 ноември 2024 г.

\_\_\_\_\_  
Изготвил: Гергана Станчева

\_\_\_\_\_  
Изпълнителен директор: Дамян Димитров