

Публично уведомление за финансово състояние на самостоятелна база на
на АДАРА АД за четвърто тримесечие на 2025 г.
(съгласно чл. 100о¹, ал. 1 от ЗППЦК)

Пояснителни бележки

Оповестявания, съгласно чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

1. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2025 г., с натрупване от началото на финансовата година до края на четвъртото тримесечие на 2025 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

1.1. Информация за важни събития

На 25 април 2025 г. АДАРА АД се договори с кредитиращата банка за удължаване на срока на ползване по банков кредит-овърдрафт.

С Анекс от 25 юни 2025 г. към Договор за банков инвестиционен кредит с променлив лихвен процент е фиксиран лихвения процент за периода от 25 юни 2025 г. до 24 декември 2025 г.

През месец юли 2025 г. на проведено заседание на Съвета на директорите на АДАРА АД, е взето решение за изготвяне на два Плана за преобразуване по учредяване на две еднолични дружества с ограничена отговорност чрез отделяне от АДАРА АД /преобразуващо се дружество/.

С решение на Общо събрание на акционерите през месец ноември 2025 г. Плановете за преобразуване по учредяване на еднолични дружества с ограничена отговорност – Люляково истейт ЕООД и Стоилос истейтс ЕООД - чрез отделяне от АДАРА АД /преобразуващо се дружество/ са приети. Решението е вписано в ТРРЮЛНЦ, в резултат на което учредяването на новите дъщерни дружества е финализирано. В резултат на отделянето и съгласно приетите Планове за преобразуване в активите на новоучредените дружества са преминали недвижимите имоти, притежание на АДАРА АД.

С Анекс от 22 декември 2025 г. към Договор за банков инвестиционен кредит с променлив лихвен процент е фиксиран лихвения процент за периода от 25 декември 2025 г. до 24 март 2026 г.

Финансовият резултат от дейността на АДАРА АД към 31 декември 2025 г. е печалба в размер на 492 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 330 хил. лв. - печалба).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2025 г. е 107 134 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 108 394 хил. лв.), от които текущи – 63 618 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 64 878 хил. лв.). Намалението се дължи главно на изменението в краткосрочните вземания по предоставени заеми.

Текущите пасиви към 31 декември 2025 г. са в размер на 41 383 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 43 147 хил. лв.). Намалението се дължи главно на изменението в краткосрочните заеми.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2025 г. е на стойност 8 933 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 8 441 хил. лв.), като нарастването му се дължи на реализираната за 2025 г. печалба.

1.2. Влияние на настъпилите важни събития от началото на финансовата година до края на четвъртото тримесечие на 2025 г.

Финансовите показатели от развитие дейността на Дружеството са както следва:

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2025	31.12.2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от оперативна дейност	1 528	1 134	394	35%
Разходи за оперативна дейност	(241)	(577)	336	(58)%

Финансов резултат от оперативна дейност	1 287	557	730	131%
Финансови приходи	3 308	3 974	(666)	(17)%
Финансови разходи	(4 103)	(4 125)	22	(1)%
Финансов резултат преди данъци	492	406	86	21%
Разходи за данъци	-	(76)	76	-
Нетен финансов резултат	492	330	162	49%

Финансовият резултат от дейността на АД АРА АД към 31 декември 2025 г. е печалба в размер на 492 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 330 хил. лв. - печалба), който формира положителен доход на акция от 0.27 лв. (31 декември 2024 г.: 0.18 лв.).

Приходите от оперативна дейност на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2025 г. са 1 528 хил. лв., при отчетени през същия период на 2024 г. – 1 134 хил. лв. Относителният им дял от общите приходи от дейността на Дружеството е 32%, като останалите 68% са финансови приходи.

Общите разходи от дейността на Дружеството през четвъртото тримесечие на 2025 г. са 4 344 хил. лв., при отчетени през същия период на 2024 г. 4 778 хил. лв. Върху размера на разходите от дейността на Дружеството най-голямо влияние имат финансовите разходи, като техния дял представлява 94 % от общите разходи за дейността на Дружеството.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2025	31.12.2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	107 134	108 394	(1 260)	(1.16)%
Общо пасиви	98 201	99 953	(1 752)	(1.75)%
Текущи активи	63 618	64 878	(1 260)	(1.94)%
Текущи пасиви	41 383	43 147	(1 764)	(4.09)%
Общо собствен капитал	8 933	8 441	492	5.83%

През четвъртото тримесечие на 2025 г. активите на АД АРА АД намаляват с 1 260 хил. лв. спрямо 31 декември 2024 г. Намалението се дължи главно на изменението в краткосрочните вземания по предоставени заеми.

Анализът на структурата на пасивите на Дружеството показва, че относителния дял на собствения капитал спрямо общия размер на финансовите източници е 8 % към 31 декември 2025 г. и се запазва същия както към 31 декември 2024 г.

Краткосрочните задължения отчитат намаление с 1 764 хил. лв. от 43 147 хил. лв. към 31 декември 2024 г. до 41 383 хил. лв. към 31 декември 2025 г. или с малко над 4 %.

Финансови съотношения	31.12.2025	31.12.2024
Общо Собствен капитал / Общо активи	8%	8%
Обща ликвидност	154%	150%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	6%	4%

2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството 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 изложено Дружеството, са описани по-долу като към датата на отчета и към датата на публикуване няма индикации за отражение на негативно влияние на инфлационния риск и войната в Украйна.

- **Анализ на пазарния риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено 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 Дружеството.

- **Валутен риск**

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

- **Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството 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 и емитирана облигационна емисия, която е обвързана с 6-месечния EURIBOR, дават основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и постоянните промени в индекса EURIBOR, Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

- **Други ценови рискове**

Основният ценови риск, на който Дружеството е изложено 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 Дружеството.

Дружеството 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 ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

3. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през отчетното тримесечие на 2025 г.

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

Сделки със собствениците

	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от лихви	1 166	1 039
Предоставени заеми	(3 944)	(9 850)
Постъпления от предоставени заеми, вкл.лихви	397	2 431
Продажба на вземания от предоставени заеми, вкл.лихви	2 910	4 735
Плащания на лихви по получени заеми	-	(29)

Сделки с дъщерни предприятия

	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от дивиденди	1 567	1 766
Постъпления от дивиденди	1 567	1 766
Разходи за лихви по получени депозити	(1)	(2)
Плащания на лихви по получени депозити	(1)	(1)
Плащания по получени депозити	(9)	(16)
Приходи от лихви по предостаени заеми	4	1
Постъпления от лихви по предостаени заеми	1	-
Предоставени заеми	(328)	(33)
Постъпления от предоствени заеми	310	-
Разходи за получени услуги	-	(1)
Плащания по получени услуги	-	(1)

Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи вземания от:		
Собственици	27 368	25 562
Дъщерни предприятия	51	33
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(386)	(380)
Възстановяване на загуба от обезценка	24	43
Общо текущи вземания от свързани лица	27 057	25 258
Общо вземания от свързани лица	27 057	25 258

	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
Дъщерни предприятия	27	35

Ключов управленски персонал	6	6
Общо текущи задължения към свързани лица	33	41
Общо задължения към свързани лица	33	41

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.

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

През отчетното тримесечие на 2025 г. Дружеството няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

Дата: 29 януари 2026 г.

Изготвил: Гергана Станчева

Изпълнителен директор: Дамян Димитров