

Публично уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
на АДАРА АД
за четвърто тримесечие на 2025 г.
(съгласно чл. 100о¹, ал. 2 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. Дружеството-майка се договори с кредитиращата банка за удължаване на срока на ползване по банков кредит-овърдрафт.

С Анекс от 25 юни 2025 г. на Дружеството-майка 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 Дружеството-майка, е взето решение за изготвяне на два Плана за преобразуване по учредяване на две еднолични дружества с ограничена отговорност чрез отделяне от Дружеството-майка /преобразуващо се дружество/.

През месец ноември 2025 г. на проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството-майката приети Планове 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/. 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 Дружеството-майка.

С Анекс от 22 декември 2025 г. на Дружеството-майка 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 Групата към 31 декември 2025 г. е печалба в размер на 361 хил. лв. (31 декември 2024 г.: печалба – 581 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2025 г. е 111 005 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 112 005 хил. лв.), от които текущи – 64 691 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 65 664 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 42 533 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 44 045 хил. лв.). Намалението се дължи главно на изменението в краткосрочни заеми.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2025 г. е на стойност 10 750 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 10 389 хил. лв.), като нарастването му се дължи на реализираната през 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 Групата са както следва:

| ПОКАЗАТЕЛИ | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Изменение | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | % |
| Приходи от оперативна дейност | 3 888 | 4 197 | (309) | (7)% |
| Разходи за оперативна дейност | (1 086) | (1 530) | 444 | (29)% |
| Финансов резултат от оперативна дейност | 2 802 | 2 667 | 135 | 5% |
| Финансови приходи | 1 740 | 2 207 | (467) | (21)% |
| Финансови разходи | (4 110) | (4 127) | 17 | 0% |
| Обща печалба за периода | 432 | 747 | (315) | (42)% |
| Разходи за данъци | (68) | (166) | 98 | (59)% |
| Нетен финансов резултат | 364 | 581 | (217) | (37)% |
| Курсови разлики от преизчисление на чуждестранни дейности | (3) | - | (3) | |
| Общо всеобхватна доход/(загуба) в края на периода | 361 | 581 | (220) | (38)% |

През четвъртото тримесечие на 2025 г. Групата формира положителен доход на акция 0.20 лв. при нетен финансов резултат към 31 декември 2025 г. – 361 хил. лв.

Общите приходи от оперативна дейност на Групата през четвъртото тримесечие на 2025 г. са 3 888 хил. лв., при отчетени през същия период на 2024 г. - 4 197 хил. лв. Относителният им дял от общите приходи от дейността на Групата е 69.08%, като останалите 30.92% са финансови приходи.

Общите разходи от дейността на Групата през четвъртото тримесечие на 2025 г. са 5 264 хил. лв., при отчетени през същия период на 2024 г. - 5 823 хил. лв. Върху размера на разходите от дейността на Групата най-голямо влияние имат финансовите разходи, като техния дял представлява 78.08 % от общите разходи за дейността на Групата.

Структура на баланса

| ПОКАЗАТЕЛИ | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Изменение | |
|------------------------------|---------------|---------------|-------------|-----------|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | % |
| Общо активи | 111 005 | 112 005 | (1 002) | (1)% |
| Общо пасиви | 100 255 | 101 616 | (1 361) | (1)% |
| Текущи активи | 64 691 | 65 664 | (973) | (1)% |
| Текущи пасиви | 42 533 | 44 045 | (1 512) | (3)% |
| Общо собствен капитал | 10 750 | 10 389 | 3561 | 3% |

Краткосрочните задължения отчитат намаление с 1 512 хил. лв. от 44 045 хил. лв. към 31 декември 2024 г. до 42 533 хил. лв. към 31 декември 2025 г. или с близо 3 %. Намалението се дължи главно на изменението в краткосрочните заеми. Относителния дял на привлечения капитал от общите пасиви не отбелязва значителна промяна – 90.72 % към 31 декември 2024 г. на 90.32 % към 31 декември 2025 г.

| Финансови съотношения | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------------|------------|
| Общо Собствен капитал / Общо активи | 10% | 9% |
| Обща ликвидност | 152% | 149% |
| Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци | 3% | 1% |

Анализът на структурата на пасивите на Групата показва, че относителния дял на собствения капитал спрямо общия размер на финансовите източници е 10 % към 31 декември 2025 г. спрямо 9 % към 31 декември 2024 г. Увеличението на собствения капитал към 31 декември 2025 г. с 361 хил. лв. спрямо 31 декември 2024 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 и емитирана облигационна емисия, която е обвързана с 6-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 март 2025 г. до 24 юни 2025 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 31 декември 2025 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 | 31 декември 2025 участие | 31 декември 2024 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 | Консултантски услуги | 100 | 100 |
| Люляково истейтс ЕООД | България | Покупка, строеж, отдаване по наем на недвижими имоти | 100 | 100 |
| Стоилос истейтс ЕООД | България | Покупка, строеж, отдаване по наем на недвижими имоти | 100 | 100 |

Сделки със собствениците

| | 31 декември 2025 '000 лв. | 31 декември 2024 '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 | 2 910 | 4 735 |
| Разходи за лихви по получени заеми | - | (29) |

Разчети със свързани лица в края на периода

| | 31 декември 2025 '000 лв. | 31 декември 2024 '000 лв. |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Текущи вземания от: | | |
| Собственици | 27 368 | 25 562 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица | (385) | (380) |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 24 | 43 |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 27 007 | 25 225 |

| | 31 декември 2025 '000 лв. | 31 декември 2024 '000 лв. |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Текущи задължения към: | | |
| Ключов управленски персонал | 9 | 9 |
| Общо текущи задължения към свързани лица | 9 | 9 |

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 2025 г. в Групата няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

Дата: 27 февруари 2026 г.

Изготвил: Гергана Станчева

Изпълнителен директор: Дамян Димитров