

Публично уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
на АД АРА АД
за първо тримесечие на 2026 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 първото тримесечие на 2026 г., с натрупване от началото на финансовата година до края на първото тримесечие на 2026 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

1.1. Информация за важни събития

На 6 февруари 2026 г. Дружеството-майка е реализирало продажба на собствен недвижим имот в гр. Малко Търново.

Финансовият резултат от дейността на Групата към 31 март 2026 г. е печалба в размер на 321 хил. евро (31 март 2025 г.: печалба – 185 хил. евро).

Сумата на активите на Групата към 31 март 2026 г. е 56 760 хил. евро (31 декември 2025 г.: 56 959 хил. евро), от които текущи – 32 993 хил. евро (31 декември 2025 г.: 33 127 хил. евро). Изменението е в резултат на отчетената ликвидност по отношение на погасяване от краткосрочни заеми.

Текущите пасиви към 31 март 2026 г. са в размер на 22 396 хил. евро (31 декември 2025 г.: 22 916 хил. евро). Намалението се дължи главно на изменението в търговски и други задължения.

Собственият капитал на Групата към 31 март 2026 г. е на стойност 5 955 хил. евро (31 декември 2025 г.: 5 632 хил. евро), като нарастването му се дължи на реализираната през първото тримесечие на 2026 г. печалба.

1.2 Влияние на настъпилите важни събития от началото на финансовата година до края на първо тримесечие на 2026 г.

Финансовите показатели от развитие дейността на Групата са както следва:

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2026	31.03.2025	Изменение	
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	%
Приходи от оперативна дейност	710	586	124	21%
Разходи за оперативна дейност	(80)	(88)	8	(9)%
Финансов резултат от оперативна дейност	630	498	132	27%
Финансови приходи	207	224	(17)	(8)%
Финансови разходи	(516)	(537)	21	(4)%
Финансов резултат преди данъци	321	185	136	74%
Нетен финансов резултат	321	185	136	74%

През първото тримесечие на 2026 г. Групата формира положителен доход на акция 0.35 евро при нетен финансов резултат към 31 март 2026 г. – 321 хил. евро

Общите приходи от оперативна дейност на Групата през първото тримесечие на 2026 г. са 917 хил. евро, при отчетени през същия период на 2025 г. 810 хил. евро. Относителният им дял от общите приходи от дейността на Групата е 77.43%, като останалите 22.57% са финансови приходи.

Общите разходи от дейността на Групата през първото тримесечие на 2026 г. са 596 хил. евро, при отчетени през същия период на 2025 г. 625 хил. евро. Върху размера на разходите от дейността на Групата най-голямо влияние имат финансовите разходи, като техния дял представлява 86.88 % от общите разходи за дейността на Групата.

Структура на баланса

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2026	31.12.2025	Изменение	
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	%
Общо активи	56 760	56 889	(199)	-
Общо пасиви	50 805	51 327	(522)	(1)%
Текущи активи	32 993	33 127	(134)	-
Текущи пасиви	22 396	22 916	(520)	(2)%
Общо собствен капитал	5 955	5 632	323	6%

Краткосрочните задължения отчитат намаление с 520 хил. евро от 22 916 хил. евро към 31 декември 2025 г. до 22 396 хил. евро към 31 март 2026 г. или с близо 2 %. Намалението се дължи главно на изменението в търговски и други задължения. Относителният дял на привлечения капитал от общите пасиви не отбелязва значителна промяна – 90.11 % към 31 декември 2025 г. на 89.51 % към 31 март 2026 г.

Финансови съотношения	31.03.2026	31.12.2025
Общо Собствен капитал / Общо активи	10%	10%
Обща ликвидност	147%	145%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	5%	3%

Анализът на структурата на пасивите на Групата показва, че относителния дял на собствения капитал спрямо общия размер на финансовите източници е 10 % към 31 март 2026 г. като този е същият и към 31 декември 2025 г. Увеличението на собствения капитал към 31 март 2026 г. с 321 хил. евро спрямо 31 декември 2025 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

Сделките на Групата се осъществяват в евро. Поради тази причина Групата не е била изложена на валутен риск.

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. Ръководството на дружеството-майка следи измененията на лихвените нива и при необходимост оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

Към 31 март 2026 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти..

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 транзакции 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, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Дружество-майка на Адара АД към 31 март 2026 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 март 2026 участие	31 декември 2025 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 март 2026	31 март 2025
	'000 евро	'000 евро
Приходи от лихви	145	143
Предоставени заеми	(310)	(553)
Постъпления от предоставени заеми, вкл. лихви	72	-
Продажба на вземания от предоставени заеми	740	353

Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи вземания от:		
Собственици	13 634	13 991
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(180)	(185)
Общо текущи вземания от свързани лица	13 454	13 806

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи задължения към:		
Ключов управленски персонал	4	5
Общо текущи задължения към свързани лица	4	5

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 2 хил. евро.

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

През отчетното тримесечие на 2026 г. в Групата няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

Дата: 29 май 2026 г.

Изготвил: Гергана Станчева

Изпълнителен директор: Дамян Димитров