Публично уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
на АДАРА АД
за трето тримесечие на 2026 г.
(съгласно чл. 100о[1], ал. 2 от ЗППЦК)

Пояснителни бележки

Оповестявания, съгласно чл. 100о[1], ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

1. Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2026 г., с натрупване от началото на финансовата година до края на третото 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.

На 02 юли 2026 г. в ТРРЮЛНЦ са вписани промени в Устава на дружеството-майка свързани с превалутиране на капитала на дружеството, съгласно приетия Закон за въвеждане на еврото в България. Промените в Устава на дужеството майка са приети на проведено годищно общо събрание на акционерите през отчетния период..

Финансовият резултат от дейността на Групата към 30 септември 2026 г. е печалба в размер на 525 хил. евро (30 септември 2025 г.: печалба – 326 хил. евро).

Сумата на активите на Групата към 30 септември 2026 г. е 57 346 хил. евро (31 декември 2025 г.: 56 959 хил. евро), от които текущи – 33 597 хил. евро (31 декември 2025 г.: 33 127 хил. евро). Увеличението се дължи главно на изменението в търговски и други вземания.

Текущите пасиви към 30 септември 2026 г. са в размер на 23 774 хил. евро (31 декември 2025 г.: 22 916 хил. евро). Увеличението се дължи главно на изменението в търговски и други задължения.

Собственият капитал на Групата към 30 септември 2026 г. е на стойност 6 157 хил. евро (31 декември 2025 г.: 5 632 хил. евро), като нарастването му се дължи на реализираната през третото тримесечие на 2026 г. печалба.

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

Финансовите показатели от развитие дейността на Групата са както следва:

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2026	30.09.2025	Изменение	
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	%
Приходи от оперативна дейност	1 737	1 597	140	9%
Разходи за оперативна дейност	(240)	(345)	105	(30)%
Финансов резултат от оперативна дейност	**1 497**	**1 252**	**245**	**20%**
Финансови приходи	623	669	(46)	(7)%
Финансови разходи	(1 595)	(1 595)	-	0%
Обща печалба за периода	**525**	**326**	**199**	**61%**
Курсови разлики от преизчисление на чуждестранни дейности	-	(2)	2	(100)%
Общо всеобхватен доход за периода	**525**	**324**	**201**	**62%**

През третото тримесечие на 2026 г. Групата формира положителен доход на акция 0.29 евро при нетен финансов резултат към 30 септември 2026 г. – 525 хил. евро

Общите приходи от оперативна дейност на Групата през третото тримесечие на 2026 г. са 1 737 хил. евро, при отчетени през същия период на 2025 г. 1 597 хил. евро. Относителният им дял от общите приходи от дейността на Групата е 73.60%, като останалите 26.40% са финансови приходи.

Общите разходи от дейността на Групата през третото тримесечие на 2026 г. са 1 835 хил. евро, при отчетени през същия период на 2025 г. 1 940 хил. евро. Върху размера на разходите от дейността на Групата най-голямо влияние имат финансовите разходи, като техния дял представлява 86.92 % от общите разходи за дейността на Групата.

Структура на баланса

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2026	31.12.2025	Изменение	
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	%
Общо активи	57 346	56 959	387	**1%**
Общо пасиви	51 189	51 327	(138)	**0%**
Текущи активи	33 597	33 127	470	**1%**
Текущи пасиви	23 774	22 916	858	**4%**
Общо собствен капитал	**6 157**	**5 632**	525	**9%**

Краткосрочните задължения отчитат увеличение с 858 хил. евро от 22 916 хил. евро към 31 декември 2025 г. до 23 774 хил. евро към 30 септември 2026 г. или с близо 4 %. Увеличението 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 89.26 % към 30 септември 2026 г.

Финансови съотношения	30.09.2026	31.12.2025
Общо Собствен капитал / Общо активи	11%	10%
Обща ликвидност	141%	145%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	9%	6%

Анализът на структурата на пасивите на Групата показва, че относителния дял на собствения капитал спрямо общия размер на финансовите източници е 11 % към 30 септември 2026 г. Увеличението на собствения капитал към 30 септември 2026 г. с 525 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 30 септември 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 неизпълнението 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 30 септември 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**	**30 септември 2026 участие**	**31 декември 2025 участие**
			%	**%**
Алма Гриинхаусес ЕООД	България	Трето лице по ЗДСИЦДС	100	100
Хит Иммобилиен 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

	30 септември 2026	**30 септември 2025**

	‘000 евро	‘000 евро
Приходи от лихви	440	443
Предоставени заеми	(1 116)	(1 914)
Постъпления от предоставени заеми, вкл. лихви	549	24
Продажба на вземания от предоставени заеми	740	1 488

Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Текущи вземания от:		
Собственици	14 258	13 991
Коректив за очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(188)	(185)
Общо текущи вземания от свързани лица	**14 070**	**13 806**

	30 септември 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Текущи задължения към:		
Ключов управленски персонал	5	5
Общо текущи задължения към свързани лица	**5**	**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: 27 ноември 2026 г.

Gergana Petrova Stancheva

Digitally signed by Gergana Petrova Stancheva
Date: 2026.11.27 13:10:47 +02'00'

Изготвил: Гергана Станчева

DAMYAN IVANOV DIMITROV

Digitally signed by DAMYAN IVANOV DIMITROV
Date: 2026.11.27 13:11:53 +02'00'

Изпълнителен директор: Дамян Димитров

ИНФОРМАЦИЯ

от АДАРА АД ЗА ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 Г.

съгласно Приложение № 4 към чл.14. във връзка с чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН

1. За емитента АДАРА АД

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството – **няма.**

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството – **няма.**

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки – **няма.**

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие - **няма.**

1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната – **няма.**

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството – **няма.**

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество – **няма**.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа **– няма.**

Дата: 27 ноември 2026 г.

Gergana Petrova Stancheva
Digitally signed by Gergana Petrova Stancheva
Date: 2026.11.27 13:12:32 +02'00'

Изготвил: Гергана Станчева

DAMYAN IVANOV DIMITROV
Digitally signed by DAMYAN IVANOV DIMITROV
Date: 2026.11.27 13:12:56 +02'00'

Изпълнителен директор: Дамян Димитров

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о[1], ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

ДАМЯН ИВАНОВ ДИМИТРОВ, изпълнителен директор на АДАРА АД и

ГЕРГАНА ПЕТРОВА СТАНЧЕВА, съставител на финансовите отчети

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ

доколкото ни е известно:

- Публичното уведомление за финансовото състояние на дружеството за третото тримесечие на 2026 г., отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на АДАРА АД и на дружествата включени в консолидацията.

27 ноември 2026 г.

Декларатори: Gergana Petrova Stancheva Digitally signed by Gergana Petrova Stancheva Date: 2026.11.27 13:11:20 +02'00'

Съставител: Гергана Станчева

DAMYAN IVANOV DIMITROV Digitally signed by DAMYAN IVANOV DIMITROV Date: 2026.11.27 13:13:21 +02'00'

Изпълнителен директор: Дамян Димитров