

ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на А.М.К.-КОМЕРС АД

ISIN код на емисията: BG2100044242

Борсов код на емисията: АМКВ

Емитент: А.М.К.-КОМЕРС АД

Период: 01.04.2025 г.- 30.06.2025 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от А.М.К.-КОМЕРС АД на 06.11.2024 г. През последното тримесечие ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2025г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на А.М.К.-КОМЕРС АД е без промяна: вътрешна и външна търговия, производство и търговия на продукти на химическата промишленост, търговско представителство, посредничество и агентство на чуждестранни и местни физически и юридически лица в страната и чужбина, транспортна и рекламна дейност (без кино и собствен печат), извършване на услуги, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на А.М.К.-КОМЕРС АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.06.2025 г. активите на групата на А.М.К.-КОМЕРС АД са 25 708 хил. лв., с 0.19% по-малко спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q2 2025 / Q4 2024	% от активите към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи				
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	676	170	297.65%	2.63%
Предплатени разходи	23	20	15.00%	0.09%
Общо нетекущи активи	699	190	267.89%	2.72%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	16514	10214	61.68%	64.24%

Предоставени аванси	1102	740	48.92%	4.29%
Финансови активи по справедлива стойност	7365	14392	-48.83%	28.65%
Пари и парични средства	28	220	-87.27%	0.11%
Общо текущи активи	25 009	25 566	-2.18%	97.28%

Общо активи	25 708	25 756	-0.19%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

През второто тримесечие на 2025г. нетекущите активи отбелязват ръст от 267.89%. Този ръст се дължи основно на промяната в предоставените аванси за придобиване на инвестиционни имоти. Текущите активи на групата намаляват с 2.18%. В основата на този спад са намалелите краткосрочните финансови активи. Ръст наблюдаваме при търговските и други вземания.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 30.06.2025 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	210	210	0.00%	0.82%
Натрупана загуба	-105	-105	0.00%	-0.41%
Неразпределена печалба	41	-		0.16%
Финансов резултат за периода	33	41	-19.51%	0.13%
Общо собствен капитал	179	146	22.60%	0.70%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по облигационен заем	25426	25426	0.00%	98.90%
Отсрочен данъчен пасив, нетно	2	2	0.00%	0.01%
Общо нетекущи пасиви	25 428	25 428	0.00%	98.91%
Текущи пасиви				
Краткосрочни финансови пасиви	98	182	-46.15%	0.38%
Търговски и други задължения	3	-		0.01%
Общо текущи пасиви	101	182	-44.51%	0.39%
Общо пасиви	25 529	25 610	-0.32%	99.30%
Общо собствен капитал и пасиви	25 708	25 756	-0.19%	100.00%

В края на второто тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на групата е в размер на 179 хил. лв., като изменението за периода представлява ръст в размер на 22.60%. Промяната се дължи на реализираната през периода печалба.

Нетекущите пасиви през периода не отбелязват промяна. Текущите пасиви през периода намаляват с 44.51% до 101 хил. лв., като за това допринася основно спада в краткосрочните финансови пасиви. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие намаляват с 0.32%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2025 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q2 2024
Финансови приходи	669	299	123.75%
Приходи от услуги	-	18	-100.00%
Разходи за външни услуги	-77	-7	1000.00%
Разходи за персонала	-12	-25	-52.00%
Други разходи	-	-2	-100.00%
Финансови разходи	-547	-240	127.92%
Печалба/ Загуба преди данъци	33	43	-23.26%
Разход за данък	-	-2	-100.00%
Печалба/ Загуба за годината	33	41	-19.51%
Общо всеобхватен доход/ всеобхватна загуба за годината	33	41	-19.51%

Към 30.06.2025г. групата на А.М.К.-КОМЕРС АД реализира резултат преди данъци - печалба в размер на 33 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 43 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Забелязва се ръст във финансовите приходи спрямо съпоставимия период на 2024г., но има ръст и във финансовите разходи (който като абсолютна сума е по-малък и нетния резултат е положителен). Известно подобрене в част от оперативните разходите (тези за персонал), но разходите за външни услуги забележимо се повишават. Липсват приходи от услуги. В резултат, всеобхватния доход за периода е печалба в размер на 33 хил. лв., с 19.51% по-малко спрямо същия период година по-рано.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q2 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	247.6139	140.4725
Бърза ликвидност	247.6139	140.4725
Незабавна ликвидност	73.1980	80.2857
Абсолютна ликвидност	0.2772	1.2088

В края на второто тримесечие на 2025г. показатели за текуща и бърза ликвидност на емитента се подобрява спрямо края на предходната година. Влошаване се наблюдава при незабавната и абсолютната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.9891	0.9873
Общ дълг/Активи	0.9930	0.9943
Общ дълг/Собствен капитал	142.6201	175.4110
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	143.6201	176.4110

Към 30.06.2025г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходната година. Леко се влошава показателя Дългосрочен дълг/Активи.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, А.М.К.-КОМЕРС АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата рискова експозиция (застрахователна сума) на застрахователната полица при издаването ѝ възлиза на 17 483 612.12 евро. Срокът на полицата е до 06.01.2033г.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://bcra.eu/bg/companies/zad-armeec>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем. Информация за облигационния заем.

Съгласно отчета на емитента набраните постъпления от облигационния заем са изразходвани съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации за:

- развитие на групата на емитента чрез придобивания на финансови инструменти от разнообразни икономически сектори, за подобряване на финансовите резултати на холдинговата структура;

- придобиване на други финансови активи, за подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество в дългосрочен план;

- погасяване на задължения на емитента възникнали при пласиране на облигационния заем.

По-детайлна информация може да се намери в проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар (стр. 52-55).

Облигационният заем е емитиран на 06.11.2024г. с обща номинална стойност 13 млн. евро (13 000 облигации с номинал 1000 евро всяка). Лихвеният процент е плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.75%, но не по-малко от 3% и не повече от 6% годишно при лихвена конвенция ISMA реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA - Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 175 базисни точки (1.75%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за

отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса. Датите на лихвените плащания са, както следва: 06.05.2025 г., 06.11.2025 г., 06.05.2026 г., 06.11.2026 г., 06.05.2027 г., 06.11.2027 г., 06.05.2028 г., 06.11.2028 г., 06.05.2029 г., 06.11.2029 г., 06.05.2030 г., 06.11.2030 г., 06.05.2031 г., 06.11.2031 г., 06.05.2032 г., 06.11.2032 г. Амортизацията на главницата се извършва на десет погасителни вноски по 1.3 млн. евро на следните дати: 06.05.2028 г., 06.11.2028 г., 06.05.2029 г., 06.11.2029 г., 06.05.2030 г., 06.11.2030 г., 06.05.2031 г., 06.11.2031 г., 06.05.2032 г., 06.11.2032 г. Първите три години са гратисен период без погашения на главницата.

Към датата на настоящия доклад Емитентът е изплатил всички падежирали суми по облигационната емисия.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 98 %.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.06.2025г. стойността на показателя е 0.9930 (**99.30%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.06.2025г. стойността на показателя е **1.06**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 30.06.2025г. стойността на показателя е **247.61**.

В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

19.08.2025 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров