

ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „Асенова Крепост“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100008213
 Борсов код на емисията: ASKB
 Емитент: „Асенова Крепост“ 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 „Асенова Крепост“ АД на 30.07.2021г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 23.08.2021г. През посочения период „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. „Асенова Крепост“ АД няма промяна в предмета си на дейност: Производство и търговия с полимерни опаковки и материали, дистрибуторска дейност, търговия, внос, износ, туризъм, мениджмънт, маркетинг, предприемачество; представителство, посредничество и агентство, услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; инвестиране в ценни книжа на други емитенти; осъществяване на други търговски сделки, пряко свързани с предходните дейности, както и други дейности, които не са забранени от закона.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „Асенова Крепост“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.06.2025 г. активите на „Асенова Крепост“ АД са в размер на 65 505 хил. лв. и отбелязват спад от 0.88% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2025	Q1 2025	Δ Q2 2025	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2025	към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	15821	15940	-0.75%	24.15%
Дългосрочни финансови активи	4883	4842	0.85%	7.45%
Нематериални активи	5	5	0.00%	0.01%
Общо нетекущи активи	20 709	20 787	-0.38%	31.61%
Текущи активи				
Материални запаси	3590	3558	0.90%	5.48%
Краткосрочни финансови активи	19977	20383	-1.99%	30.50%

Търговски и други вземания	1104	1455	-24.12%	1.69%
Вземания от свързани лица	20086	19835	1.27%	30.66%
Пари и парични еквиваленти	39	69	-43.48%	0.06%
Общо текущи активи	44 796	45 300	-1.11%	68.39%

Общо активи	65 505	66 087	-0.88%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Нетекущите активи през периода намаляват с 0.38%. Промяната идва основно от спада в имоти, машини и съоръжения. Ръст отбелязват дългосрочните финансови активи. Текущите активи бележат спад от 1.11% спрямо края на предходното тримесечие. Принос за това имат намалелите краткосрочни финансови активи и търговските вземания, докато вземанията от свързани лица и материалните запаси се увеличават.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025	Q1 2025	Δ Q2 2025	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2025	пасивите към
				30.06.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	12888	12888	0.00%	19.67%
Премиен резерв	33118	33118	0.00%	50.56%
Други резерви	15563	15563	0.00%	23.76%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-22280	-22316	-0.16%	-34.01%
Общо собствен капитал	39 289	39 253	0.09%	59.98%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	723	723	0.00%	1.10%
Дългосрочни заеми	18000	20000	-10.00%	27.48%
Дългосрочни задължения към свързани лица	21	21	0.00%	1.29%
Отсрочени данъчни пасиви	844	844	0.00%	1.29%
Общо нетекущи пасиви	19 588	21 588	-9.26%	29.90%
Текущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	1323	1372	-3.57%	2.02%
Краткосрочни заеми	2427	313	675.40%	3.71%
Търговски и други задължения	2772	3390	-18.23%	4.23%
Краткосрочни задължения към свързани лица	106	171	-38.01%	0.16%
Общо текущи пасиви	6 628	5 246	26.34%	10.12%
Общо пасиви	26 216	26 834	-2.30%	40.02%
Общо собствен капитал и пасиви	65 505	66 087	-0.88%	100.00%

Към 30.06.2025г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се понижават с 0.88% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 39 289 хил. лв., като стойността му е с 0.09% по-висока спрямо края на предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 9.26%. Това се дължи на прехвърляне на част от дългосрочните заеми в краткосрочни заеми. Съответно, текущите пасиви бележат ръст от 26.34%, като стойността им се повишава до 6 628 хил. лв., спрямо 5 246 хил. лв. в края на предходното тримесечие. Ръст отбелязват краткосрочните заеми, докато при търговските и други задължения се наблюдава спад. Като цяло пасивите на дружеството намаляват с 2.3% спрямо предходното тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2025 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q2 2024
Приходи от договори с клиенти	7124	9074	-21.49%
Други приходи	27	30	-10.00%
Резултат от продажба на нетекущи активи	-	1	-100.00%
Разходи за материали	-4548	-6027	-24.54%
Разходи за външни услуги	-299	-336	-11.01%
Разходи за персонала	-2681	-3106	-13.68%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-239	-429	-44.29%
Себестойност на продадените стоки и други текущи активи	-58	-67	-13.43%
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство	346	773	-55.24%
Други суми с корективен характер	20	19	5.26%
Други разходи	-40	-69	-42.03%
Резултат от оперативна дейност	-348	-137	154.01%
Финансови разходи	-437	-557	-21.54%
Финансови приходи	853	750	13.73%
Резултат от финансова дейност	416	193	115.54%
Печалба/ Загуба преди данъци	68	56	21.43%
Печалба/ Загуба (-) за годината	68	56	21.43%

Към края на второто тримесечие на 2025г. „Асенова Крепост“ АД реализира резултат от оперативната дейност – загуба в размер на 348 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 137 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Забелязва се спад в приходите от договори с клиенти, който частично е компенсират от по-ниските разходите за материали, външни услуги и персонал. Промените в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство намаляват.

Разходите за амортизация също намаляват. Съответно оперативния резултат се влошава. Резултатът от финансовата дейност към края на второто тримесечие на 2025 г. е печалба в размер на 416 хил. лв., на фона на печалба от 193 хил. лв. година по-рано. В резултат печалбата от началото на годината леко нараства спрямо съпоставимия период на предходната година.

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	Q1 2025
Текуща ликвидност	6.7586	8.6352
Бърза ликвидност	6.2170	7.9569
Незабавна ликвидност	3.0199	3.8986
Абсолютна ликвидност	0.0059	0.0132

Показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2025	Q1 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.2990	0.3267
Общ дълг/Активи	0.4002	0.4060
Общ дълг/Собствен капитал	0.6673	0.6836
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.6673	1.6836

Към 30.06.2025г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и лихвите на облигационния заем, при емитирането му Дружеството е сключило застраховка „Облигационни емисии“ в полза на довереника на облигационерите в ЗАД Армеец, която покрива риска от неплащане.

По искане на емитента на 31.05.2023 г. бе свикано общо събрание на облигационерите, на което бе одобрено предложението от емитента да се замени застраховката служеща като обезпечение с първа по ред ипотека върху недвижими имоти собственост на емитента. В изпълнение на решението на облигационерите бяха учредени съответните ипотeki върху следните имоти собственост на Емитента: поземлен имот с идентификатор 00702.510.87 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Асеновград и площ 95 445 кв.м., както и

следните сгради в посочения имот с кадастрални идентификатори както следва: 00702.510.87.1- застроена площ 11 кв.м.; 00702.510.87.2- застроена площ 222 кв.м.; 00702.510.87.4- застроена площ 143 кв.м.; 00702.510.87.5- застроена площ 356 кв.м.; 00702.510.87.6- застроена площ 27 кв.м.; 00702.510.87.7- застроена площ 7 кв.м.; 00702.510.87.9- застроена площ 267 кв.м.; 00702.510.87.18- застроена площ 291 кв.м.; 00702.510.87.19- застроена площ 8749 кв.м.; 00702.510.87.21- застроена площ 411 кв.м.; 00702.510.87.22- застроена площ 256 кв.м.; 00702.510.87.23- застроена площ 112 кв.м.; 00702.510.87.24- застроена площ 79 кв.м.; 00702.510.87.25- застроена площ 453 кв.м.; 00702.510.87.26- застроена площ 451 кв.м.; 00702.510.87.27- застроена площ 812 кв.м.; 00702.510.87.28- застроена площ 240 кв.м.; 00702.510.87.30- застроена площ 193 кв.м.; 00702.510.87.31- застроена площ 551 кв.м.; 00702.510.87.33- застроена площ 5897 кв.м.; 00702.510.87.36- застроена площ 636 кв.м.; 00702.510.87.40- застроена площ 9379 кв.м.; 00702.510.87.45- застроена площ 10073 кв.м.; 00702.510.87.46- застроена площ 275 кв.м.; 00702.510.87.47- застроена площ 24 кв.м.; 00702.510.87.50- застроена площ 287 кв.м.; 00702.510.87.56- застроена площ 497 кв.м.; 00702.510.87.57- застроена площ 77 кв.м.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа средствата от облигационния заем са били използвани основно за:

- Покупка на вземания на обща стойност 15 380 хил. лв., с които Дружеството разширява съществуващия портфейл от такива активи;
- Придобиване на дялове от различни дружества по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране на обща стойност 2 207 хил. лв. с цел диверсифициране;
- Погасяване на задължения на обща стойност 1 457 хил. лв.;
- Различни плащания за такси и други (вкл. плащането на премията по застрахователната полица -обезпечение по настоящия Облигационен заем) – 794 хил. лв.

Облигационният заем е издаден на 30.07.2021г. за период от 9 години с шестмесечни купонни плащания. От датата на емитиране лихвеният процент по облигацията се формира от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.60% (360 базисни точки), но общо не по-малко от 2.70% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрацията на емисията в ЦД, и надбавка от 360 базисни точки (3.60%). На проведено на 10.07.2023 г. общо събрание на облигационерите (ОСО) на АСЕНОВА КРЕПОСТ АД по облигационна емисия на дружеството с ISIN BG2100008213, беше взето решение за промяна в лихвения процент по облигацията, който ще се прилага след падежна дата 30.07.2023г. Лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен **лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но общо не по-малко от 2.70 % и не повече от 5.50 % годишно**, при лихвена конвенция 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 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.70%, се прилага минималната стойност от 2.70% годишна лихва. 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 на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

Датите на лихвените плащания са както следва: 30.01.2022 г.; 30.07.2022 г.; 30.01.2023 г.; 30.07.2023 г.; 30.01.2024 г.; 30.07.2024 г.; 30.01.2025 г.; 30.07.2025 г.; 30.01.2026 г.; 30.07.2026 г.; 30.01.2027 г.; 30.07.2027 г.; 30.01.2028 г. ; 30.07.2028 г.; 30.01.2029 г.; 30.07.2029 г.; 30.01.2030 г.; 30.07.2030 г.

Главницата се амортизира както следва: 30.01.2026 г. - 2 000 000 лв.; 30.07.2026 г. - 2 000 000 лв.; 30.01.2027 г. - 2 000 000 лв.; 30.07.2027 г. - 2 000 000 лв.; 30.01.2028 г. - 2 000 000 лв.; 30.07.2028 г. - 2 000 000 лв.; 30.01.2029 г. - 2 000 000 лв.; 30.07.2029 г. - 2 000 000 лв.; 30.01.2030 г. - 2 000 000 лв.; 30.07.2030 г. - 2 000 000 лв.

Към края на отчетния период няма падежирали и неплатени суми. Към датата на настоящия доклад Емитентът е забавил изплащането на падежиралите на 30.07.2025г. 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 текущите и нетекущите пасиви отнесена към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.06.2025г. стойността на показателя е 0.4002 (**40.02%**);

-- 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 за изпълнение на задълженията на емитента към 30.06.2025г. стойността на показателя е **1.25**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на текущите активи в баланса се раздели на общата сума на текущите пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.06.2025г. стойността на показателя е **6.76**.

Ако наруши 2 или повече от 2 от установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. 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.

19.08.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров