

„ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, гр. София към 30.09.2025 г., съгласно чл.100о, ал.4, т.2 във връзка с чл. 100о¹, ал. 7 от ЗППЦК

1. Важни събития за „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г.

През отчетния период дружеството е оповестило до КФН, БФБ и обществеността, чрез информационната платформа [x3news.com](https://www.x3news.com) следната информация, достъпна на адрес - <https://www.infostock.bg/infostock/control/announcement> , както и на корпоративната страница на дружеството, достъпна на електронен адрес - <http://levinvest.com/>.

През периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация до КФН, БФБ-София АД и обществеността:

На 28.01.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2024 г.

На 21.02.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Покана за провеждане на Извънредно общо събрание на акционерите.

На 10.03.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Други документи към ИОСА на дата 26.03.2025г..

На 31.03.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността материали от проведено ИОСА на дата 26.03.2025г..

На 31.03.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен финансов отчет към 31.12.2024 г. във формат ESEF.

На 16.04.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността ВПИСВАНЕ НА ОБСТОЯТЕЛСТВА И ПРОМЕНИТЕ В ТЯХ В РЕГИСТЪРА НА ЕМИТЕНТИТЕ.

На 26.04.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.

На 30.05.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Покана за провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите.

На 02.07.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от проведено редовно годишно общо събрание на акционерите.

На 28.07.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.

„ВЗЕМАНИЯ СИПИЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

2. Влияние на важните събития за „ВЗЕМАНИЯ СИПИЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ, настъпили към 30.09.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.09.2025 г. горепосочените събития са оказали влияние върху резултатите във финансовия отчет както следва:

Към 30.09.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ не регистрира приходи.

За отчетния период общо разходите за дейността на дружеството са на стойност 0 хил. лв.

Нетният финансов резултат към 30.09.2025 г. е в размер на 0 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. сумата на активите на дружеството е 438 хил. лв., а стойността на собствения капитал е 330 хил. лева.

Към 30.09.2025 г. дружеството има финансови активи под форма на вземания по съдебни спорове и по договори за цесии в размер на 438 хил. лева.

3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ВЗЕМАНИЯ СИПИЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ през останалата част от финансовата година

„ВЗЕМАНИЯ СИПИЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ е изложено на общи (систематични) и специфични рискове. Някои от рисковете, пред които е изправено Дружеството могат да бъдат ограничени, и техните последствия да бъдат смекчени, докато други са извън контрола и възможността на Дружеството за тяхното регулиране.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

„ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

Риск	Текущ индикатор	Механизъм/сценарий	Вероятност	Въздействие	Препоръчителни действия
Макроикономически	ЕЦБ (IX'25): растеж в еврозоната 1,2% (2025) и 1,0% (2026)	По-нисък растеж ⇒ по-слабо търсене на имоти/по-дълги срокове за реализация/наемане	Средна	Средно	Фокус върху стабилни сегменти (дълги наеми; проекти с предоговорени приходи)
Инфлационен	НСИ (IX'25): годишна инфлация 5,6%	Обезценка на парични средства; ръст на оперативни и строителни разходи	Средна	Средно	Индексиране на бъдещи наеми; паркиране на свободен кеш в нискорискови инструменти
Лихвен	ЕЦБ: депозитна фасилити 2,00% (11.09.2025)	При цикъл на повиши/понижение – цена на финансиране и капитализация на имоти	Средна	Средно	При бъдещ дълг – фиксирана/капирана лихва; герpicing клаузи в наемите
Валутен/Евро-преход	Официална дата за въвеждане на еврото – 1 януари 2026	Технически разходи; временно напрежение в ликвидността при преход	Висока (сигурно събитие)	Ниско–Средно	Комитет за евро-приемане; предоговаряне на договори в евро през 2025 г.
Пазар на имоти	Евростат (Q2'25): NPI България +15,5% г/г	При обръщане на цикъла – спад в цени/наеми извън ключови локации	Средна	Високо	Диверсификация (София/индустриални центрове); стрестест на оценки
ESG/Климатичен	Европейски климатичен закон: –55% емисии до 2030 г.	Несертифицирани/неефективни сгради ⇒ отстъпки в цена/по-ниска заетост	Ниска (7–10 г. хоризонт)	Средно	Енергиен одит; план за зелени подобрения; достъп до зелени кредити

„ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Финансови несистематични рискове

Риск	Данни от отчетите	Диагностика	Значимост
Кредитен (неплащане)	78 % от активите са вземания по цесии и съдебни спорове – 438 хил. лв. , коефициент Receivables/Assets = 0.78	Висока концентрация в ограничен брой длъжници; липса на исторически приходи	Висока
Ликвиден	Current = Quick = 0.90; Cash = 0.00	При забавяне на 10 % от вземанията съотношението пада до 0.81	Висока
Финансов ливъридж	Debt/Equity = 0.33; Debt/Assets = 0.25	Консервативен, дава резерв за допълнителен дълг при нужда	Умерена
Предсрочно погасяване	Идентифициран риск в доклада; липса на наказателни лихви би намалила дохода	Зависим от договорни клаузи; труден за хеджиране	Средна

Оперативни и правни несистематични рискове

Риск	Източник	Коментар
Оперативен (аутсорсинг)	Счетоводството и ИТ се водят от „ЛЕВА ГРУП“ ЕООД	Зависимост от едно обслужващо дружество; необходимо е резервно решение
Правен/регулаторен	Няма висящи дела; дейността е под строг надзор на КФН	Рискът е нисък, но санкциите при неспазване са значителни
Климатичен	Мениджмънтът го определя като „несъществен“ за периода	Потенциален при бъдещи инвестиции в имоти/ВЕИ

РИСК ОТ НЕПЛАЩАНЕ ИЛИ ЗАБАВЯНЕ НА ПЛАЩАНЕТО ОТ СТРАНА НА ДЪЛЖНИЦИ

Инвестирането във вземания е свързано с риск длъжника да не плати част и или изцяло закупеното вземане, съответно да забави плащане. В този случай „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ би понесъл определени загуби, които ще зависят от типа и размера на вземането.

Въз основа на практиката през последните години, ръководството на дружеството приема, че компаниите с държавно участие, в качеството си на длъжници, се характеризират с по-висока степен на проявление на този риск, поради което дружеството е диверсифицирало портфейла си, като е насочило дейността си към компании без държавно участие и банки.

РИСК ОТ ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ЗАКУПЕНИТЕ ВЗЕМАНИЯ

Този риск възниква в случаите, когато длъжникът по закупеното вземане го изплати частично или изцяло преди падежа на вземането. Резултатът би бил по-нисък доход за дружеството от очаквания за инвестицията. Механизъм за регулиране на риска е при договаряне на цената на вземането да се постигнат споразумения, гарантиращи дохода, а договарянето на лихва за забава – да донесе допълнителен доход.

ВЛИЯНИЕ НА ВОЙНАТА В УКРАИНА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията редица Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирани субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху бизнеса и икономиката на България като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху икономиката и в частност върху секторите, използващи енергийни ресурси, внасяни от Русия.

Оценката на ръководството на дружеството е, че не може да се очаква пряко въздействие от конфликта и свързаните с него санкции върху резултатите на дружеството.

ВЛИЯНИЕ НА ГЛОБАЛНИТЕ ПРОМЕНИ В КЛИМАТА ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

- ✓ икономически растеж
- ✓ пазари
- ✓ създаване на работни места
- ✓ технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- ✓ Енергийна ефективност
- ✓ Енергия от възобновяеми източници
- ✓ Енергийно данъчно облагане
- ✓ Система на ЕС за търговия с емисии
- ✓ Инфраструктура за алтернативни горива
- ✓ Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ не е изложен на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си. Придобиването и управлението на недвижими имоти е свързано с риск от погиване на имотите в следствие на наводнения, пожари, земетресения.

„ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, се възползва от предоставените нови възможности в нови развиващи се сектори, като вложи част от своите ресурси в проучвания на инвестиционни предложения, свързани с изграждане на паркове за добив на енергия от възобновяеми източници. Вземането на крайно решение за инвестиране ще зависи от резултатите, които ще даде проучването на икономическата ефективност на проекта. За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

4. Финансови коефициенти

Коефициент	Формула (символно)	Разшифровка	Стойност 30.09.2025	Подробен коментар
Текуща ликвидност (Current Ratio)	CA / CL	CA – Текущи активи (парични средства, вземания ≤ 12 м.), CL – Краткосрочни пасиви (задължения ≤ 12 м.)	0,90	Съотношение < 1,0 показва, че активите, които могат да се осребрят в рамките на година, са недостатъчни за покриване на краткосрочните задължения. Това поставя потенциален натиск върху ликвидността при забавяне на плащанията от длъжниците.
Бърза ликвидност (Quick Ratio)	(CA – INV) / CL	INV – Материални запаси. Тъй като дружеството не държи запаси, формулата съвпада с текущата ликвидност.	0,90	Потвърждава, че ликвидността разчита изцяло на вземанията. При необслужване на портфейла възниква незабавен риск от неплатежоспособност.
Парична ликвидност (Cash Ratio)	Cash / CL	Cash – Парични средства, налични към датата на баланса.	0,00	Пълната липса на свободни парични средства означава, че компанията не поддържа буфер за покриване на неочаквани задължения. Управлението трябва да договори кредитна линия или да реализира част от вземанията.
Капиталова адекватност (Equity to Assets)	Equity / Assets	Equity – Собствен капитал, Assets – Общо активи.	0,75	Високата стойност отразява консервативна финансова структура и нисък ливъридж. Компанията може да поеме допълнителен дълг за финансиране на растеж без да компрометира стабилността си.
Финансов ливъридж (Debt to Equity)	Debt / Equity	Debt – Общо задължения, включително лихвоносни.	0,33	Всеки 1 лв. собствен капитал се поддържа от 0,33 лв. дълг – ниво, приемливо за ДСИЦ. За инвеститорите това означава ниска зависимост от външно финансиране.
Дълг към активи (Debt to Assets)	Debt / Assets	–	0,25	Само 25 % от активите са финансирани с дълг, което минимизира риска от кредитен натиск и повишава финансовата стабилност.
Концентрация на вземанията	Receivables / Assets	Receivables – Нетни вземания (номинал минус корекции).	0,78	Почти 80 % от активите представляват вземания, което ги прави едновременно основен източник на доходност и ключов риск. Политиките за оценка и събираемост са критични.
Покритие на капитала	Equity / Registered Capital	Registered Capital – Записан акционерен капитал (650 000 лв.)	0,51	Отчита натрупаната загуба от минали периоди. Въпреки това показателят е над изискваната минимална стойност 0,5 за поддържане на лиценза на дружеството като АДСИЦ.

5. Приоритети за следващи тримесечия

- ✓ **Ускоряване на събираемостта** на вземанията и набиране на нов портфейл.
- ✓ **Покачване на ликвидността** чрез по-активно управление на краткосрочните активи.
- ✓ **Диверсификация** – намаляване на концентрацията в ограничен брой вземания.

„ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ

6. Информация за сключени големи сделки между свързани лица през отчетния период

Към 30.09.2025 г. „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

27.10.2025 г.
гр. София

За „ВЗЕМАНИЯ СИПИАЙ
БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ: 

Стоян Буюклиев
/ Изпълнителен директор /