

**Уведомление за финансово състояние
за трето тримесечие
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК**

АХИЛЕЯ ЕАД

30 септември 2025 г.

Съдържание:

- | | |
|--|-------|
| 1. справки по образец, определен от заместник-председателя | |
| 2. пояснителни бележки | стр.2 |
| 3. друга информация, определена с наредба | стр.6 |

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2025 г. до 30 септември 2025 г.

След взето решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството, на 8 януари 2025 година е променен адреса на управление на дружеството на гр. Варна, ул. „Генерал Цимерман“ №57, ап.2 и лицето, заемащо длъжността изпълнителен директор - Свилен Маринов Къдреков.

През 2024 година дружеството е емитирало емисия обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации от „Ахилея“ ЕАД. Размерът на облигационната емисия – 30 000 000 лева при 30 000 броя облигации и срок на емисията – 84 месеца с три годишен гратисен период за главницата. С решение №493 – Е от 12.08.2025 г. на Комисия за финансов надзор е одобрен проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации. Вписва се емисията облигации в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар. Вписва се Ахилея ЕАД като емитент в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, воден от КФН.

С протокол от общо събрание на облигационерите по емисията облигации, издадена от Ахилея ЕАД се взе решение за допълване целите на облигационния заем като параметрите придобиват следната редакция: Цел на облигационни заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани за дейността на дружеството, включително:

- Покупка на недвижими имоти и дялови участия в компании, които инвестират в недвижими имоти и последващото им управление;
- Покупки на финансови инструменти;
- Придобиване на вземания;
- Погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем;
- Предоставяне на заеми, включително на дружества от икономическата група на емитента.

Считано от 01.09.2025 г. в „Други условия“ на застрахователната полица, обезпечаваща емисията облигации с ISIN код BG2100057244, е въведено презастраховане при презастраховател, който към датата на полицата разполага с:

- присъден дългосрочен кредитен рейтинг „А+“ /Excellent/ от A.M.Best EU Rating Services B.V.;
- присъден рейтинг за финансова стабилност „А“ /Excellent/ от A.M.Best EU Rating Services B.V.;
- присъден дългосрочен кредитен рейтинг „А+“ със стабилна перспектива от S&P Global Ratings;
- присъден рейтинг „А1“ със стабилна перспектива за своя Рейтинг за Финансова Стабилност на

Застрахователя /IFSR/ от агенция за кредитен рейтинг Moody's Corporation.

За формалното въвеждане на презастраховането е прекратена Застрахователна полица № 24 100 1404 0000972667, считано от 24:00 ч. на 31.08.2025 г. и е сключена нова Застрахователна полица № 25 100 1404 0000989804 с начало 01.09.2025 г. и край 17.02.2032 г. Всички останали условия от предходната застрахователна полица са запазени идентични и в новата с № 25 100 1404 0000989804.

През отчетното тримесечие не са настъпили други важни събития, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството или неговото финансово състояние.

1.2. Важни събития с натрупване през отчетния период:

Всички важни корпоративни събития са обявени на адрес:

<https://ahilea.bg/>

1.3 Влияние на настъпилите важни събития от началото на отчетната година до края на съответното тримесечие

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството или неговото финансово състояние.

2. Рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че Дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на Дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.1. Валутен риск

Основните сделки, осъществявани от Дружеството са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което Дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

2.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на Дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството използва заемни средства с фиксиран лихвен процент, което не го излага на съществен лихвен риск.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

2.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите и кредитополучателите не погасяват навреме своите задължения.

Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

2.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми,

Ахилея ЕАД

включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на Дружеството се стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на Дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

2.5. Други ценови рискове

Ценовият риск представлява вероятност от реализиране на загуби в резултат от промени в цените на финансовите инструменти. Стойността на финансовите инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, се определя от търсенето и предлагането, а цената им може да нараства или намалява. Цените могат да претърпят резки колебания и да паднат под цената, на която инвеститорите са ги придобили. Борсовата цена се влияе от публично оповестени корпоративни събития и финансови резултати, които могат да се окажат по-слаби от очакванията на пазара. Върху цената могат да оказват влияние макроикономически данни, общите тенденции на пазара, доходността на алтернативните инвестиции и други съществени фактори, касаещи дейността на дружеството в частност и на икономиките, като цяло.

3. Сделки със свързани лица

3.1 Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, други под общ контрол и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

3.1.1. Сделки със собствениците

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(1 130)	-
Платени предоставени заеми	-	-
Платени лихви по предоставени заеми	-	-
Приходи от лихви по договори за заеми	280	-
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(4)	-

3.1.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(42)	(35)

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

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания на Дружеството.

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени задължения на Дружеството.

Уведомление за финансово състояние
за трето тримесечие 2025 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК
Ахилея ЕАД

5. Финансови показатели

Финансови показатели, хил. лв.	30.9.2025	30.9.2024	Изменение хил. лв.
Финансов резултат за периода, след данъци	730	(9)	721
Финансови показатели, хил. лв.	30.9.2025	31.12.2024	хил. лв.
Общо активи	31 960	31 038	922
Общо пасиви	31 033	30 841	192
Текущи активи	31 313	30 307	1 006
Текущи пасиви	491	252	239
Собствен капитал	927	197	730
Финансови съотношения			
Собствен капитал/Активи	2.9%	0.63%	
Обща ликвидност	102.99%	100.64%	
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	78.75%	(4.57)%	

Дата: 15 октомври 2025 г.

Съставител:

/ Галина Димитрова- изп. д-р Литъръл
инвест/

Изпълнителен директор:

/ Свилен Къдреков/