

Изх.№ 147/11.12.2025 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100040232,
ЕМИТИРАНА ОТ „Златен лев Холдинг“ АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
ул. „Будапеща“ №16,
гр.София - 1000**

**ДО
„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА“ АД,
ул. „Три уши“ №6,
гр. София - 1301**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „Златен лев Холдинг“ АД (ISIN BG2100040232, Борсов код HLEA), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
11.12.2025г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

ДОКЛАД
на „АВС Финанс“ АД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „Златен лев Холдинг“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100040232
 Борсов код на емисията: HLEA
 Емитент: „Златен лев Холдинг“ АД
 Период: 01.07.2025 г. - 30.09.2025 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 „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Златен лев Холдинг“ АД на 07.12.2023 г. През последното тримесечие ИП „АВС Финанс“ АД 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 третото тримесечие на 2025г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „Златен лев Холдинг“ АД е следният: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти и отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които „Златен лев Холдинг“ АД участва; финансиране на дружества, в които „Златен лев Холдинг“ АД участва; дружеството може да извършва и собствена търговска дейност, която не е забранена от закона.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „Златен лев Холдинг“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.09.2025 г. активите на „Златен лев Холдинг“ АД са 42 270 хил. лв., или с 193 хил.лв. повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2025 ‘000 лв.	Q2 2025 ‘000 лв.	Δ Q3 2025 / Q2 2025	% от активите към 30.09.2025 г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване	2 882	2 838	1.55%	6.82%
Инвестиционни имоти	1 414	1 421	-0.49%	3.34%
Нематериални активи	0	0		
Търговска репутация	-131	-131	0%	-0.31%
Финансови активи	522	522	0%	1.24%
Търговски и други вземания	0	0		
Разходи за бъдещи периоди				
Активи по отсрочени данъци	13	33	-60.61%	0.03%
Общо нетекущи активи	4 716	4 683	0.71%	11.16%

Текущи активи

Материални запаси	1	1	0%	0.0024%
Търговски и други вземания	26 644	26 239	1.54%	63.03%
Финансови активи	9 784	10 424	-6.14%	23.15%
Парични средства и парични еквиваленти	1 122	1 114	0.72%	2.65%
Разходи за бъдещи периоди	3	2	50%	0.0071%
Общо текущи активи	37 554	37 780	-0.60%	88.85%

Общо активи	42 270	42 463	-0.45%	100%
--------------------	---------------	---------------	---------------	-------------

През третото тримесечие на 2025г. нетекущите активи на дружеството нарастват с приблизително 0.71%. В общата стойност на текущите активи се наблюдава спад от 0.60%.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2025 ‘000 лв.	Q2 2024 ‘000 лв.	Δ Q3 2025 / Q2 2025	% от СК и пасивите към 30.09.2025 г.
---------------------------	---------------------	---------------------	------------------------	---

Собствен капитал

Основен капитал	6 482	6 482	0%	15.33%
Резерви	0	0	0%	
Финансов резултат	1 478	1 128	31.03%	3.50%

Общо собствен капитал	7 960	7 610	4.61%	18.83%
------------------------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Малцинтсвено участие	-154	-83	85.54%	-0.36%
-----------------------------	-------------	------------	---------------	---------------

Пасиви

Нетекущи пасиви

Търговски и други задължения	30 075	30 000	0.25%	71.16%
Приходи за бъдещи периоди				
Пасиви по отсрочени данъци	84	83	1.20%	0.20%

Финансирания

Общо нетекущи пасиви	30 200	30 365	-0.54%	71.45%
-----------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Текущи пасиви

Търговски и други задължения	4 264	4 571	-6.71%	10.09%
Приходи за бъдещи периоди	0	0		
Финансирания	0	0		

Общо текущи пасиви	4 264	4 571	-6.71%	10.09%
---------------------------	--------------	--------------	---------------	---------------

Общо пасиви	34 464	34 936	-1.35%	81.53%
--------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Общо собствен капитал и пасиви	42 270	42 463	-0.45%	100%
---------------------------------------	---------------	---------------	---------------	-------------

В края на третото тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на „Златен лев Холдинг“ АД е в размер на 7 960 хил. лв., което представлява ръст от 4.61% за периода.

За разглеждания период не се наблюдава значителна промяна в стойността на нетекущите пасиви на дружеството. Текущите пасиви на дружеството спадат с 307 хил.лв. Наблюдава се промяна в общата стойност на собствения капитал и пасивите на дружеството равна на -0.45%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2025 ‘000 лв.	Q3 2024 ‘000 лв.	Δ Q3 2025 / Q3 2024
Нетни приходи от продажби	948	875	8.34%
Приходи от финансираня	44	42	4.76%
Финансови приходи	1 660	1 501	10.59%
Общо приходи	2 652	2 418	9.69%
Разходи по икономически елементи	992	919	7.96%
Финансови разходи	1 012	1 298	-22.03%
Общо разходи за дейността	2 004	2 217	-9.61%
Печалба от дейността	648	201	222.39%
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	
Извънредни приходи	0	0	
Общо разходи	2 004	2 217	-9.61%
Печалба преди облагане с данъци	648	201	222.39%
Загуба преди облагане с данъци	0	0	
Разходи за данъци	0	0	
Печалба след облагане с данъци	648	201	222.39%
В т.ч. за малцинствено участие	12		
Нетна печалба за периода	636	201	216.92%
Нетна загуба за периода	2 652	2 418	9.69%

Към 30.09.2025г. „Златен лев Холидинг“ АД реализира спад в нетните приходи от продажби и във финансовите приходи. Като резултат общите приходи на дружеството нарастват с 9.69% спрямо предходния период. Разходите на дружеството за разглеждания период спадат с 9.61%. Това допринася за ръст в печалбата на дружеството в размер на 447 хил.лв.

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	Q3 2025	Q2 2025
Текуща ликвидност	8.8072	8.2651
Бърза ликвидност	8.8062	8.2644

Незабавна ликвидност	6.5117	5.9840
Абсолютна ликвидност	0.2631	0.2437

В края на второто тримесечие на 2025 г. показателите за ликвидност на дружеството се влошават спрямо края на предходния период.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2025	Q2 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.7144	0.7131
Общ дълг/Активи	0.8153	0.8227
Общ дълг/Собствен капитал	4.3296	4.5908
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.3103	5.5798

Към края на третото тримесечие на 2025 г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходния период.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

На проведено на 21.05.2024 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Златен лев Холдинг“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100040232, с остатъчна номинална стойност на главницата на облигационния заем в общ размер на 30 000 000.00 лева (тридесет милиона лева), на което бе взето решението за замяна на обезпечението на облигационната емисия от застраховка на ипотека върху недвижими имоти. За обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100040232 да бъде учредена първа по ред договорна ипотека и липса на други тежести и права на трети лица върху недвижими имоти, детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието. Имотите представляват, както следва:

Имоти находящи се в гр. Велико Търново, собственост на “Янтра Пропърти” ЕООД, ЕИК 201353076, съгласно учредителен акт – статут на еднолично дружество с ограничена отговорност “Янтра Пропърти” ЕООД обявен в ТРПЮЛНЦ на 08.12.2010 г., вписан в СВ – Велико Търново с № 136, том 23, рег. № 8999 от 22.12.2010 г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 630, том IV, рег. № 2765, дело № 131 от 2012 г. на нотариус № 281 на НК, вписан в Служба по вписванията гр. Велико Търново с вх. рег. № 4477/06.06.2012 г., акт № 99, том 10, дело № 1616/06.06.2012 г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 1020, том VI, рег. № 10205, дело № 549 от 2014 г., на нотариус № 347 на НК, вписан в Служба по вписванията гр. Велико Търново с вх. рег. № 8605 от 18.11.2014 г., акт № 4, том 24, дело №4310/2014 г., както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10447.23.46 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, четиридесет и шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 19.04.2023 г., с адрес на поземления имот: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, местност Елия (Елията), с площ от 4969 кв.м. (четири хиляди деветстотин шестдесет и девет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „за друг вид производствен, складов обект“, предишен идентификатор: № 10447.23.34, номер по предходен план:

023046, квартал: 23, парцел: XXII, при граници и съседи съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 10447.23.47. 10447.23.45.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10447.23.54 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, петдесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: от 18.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано 32, местност Елия (Елията), с площ от 666 кв.м. (шестстотин шестдесет и шест квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Земеделска“ и начин на трайно ползване: „За местен път“, категория на земята: 3 (трета), предишен идентификатор: № 10447.23.34, номер по предходен план: 023054, при граници и съседи съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 10447.23.195, 10447.23.32, 10447.23.19, 10447.23.20, 10447.23.47, 10447.23.52, 10447.23.53.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10447.23.53 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, петдесет и три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: от 19.04.2023 г., с адрес на поземления имот: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано 32, местност Елия (Елията), с площ от 291 кв.м. (двеста деветдесет и един квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „земеделска“, с начин на трайно ползване: „за електроенергийно производство“, категория на земята: 3 (трета), предишен идентификатор: № 10447.23.34, номер по предходен план: 023053, квартал 23, парцел XIII, при граници и съседи съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 10447.23.195. 10447.23.54, 10447.23.52.

СГРАДА с идентификатор № 10447.23.46.1 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, четиридесет и шест, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 19.04.2023 г., с адрес: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, застроена площ: 293 кв.м. (двеста деветдесет и три квадратни метра), брой етажи: 5 (пет), сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 10447.23.46, с предназначение: административна, делова сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма.

СГРАДА с идентификатор № 10447.23.46.2 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, четиридесет и шест, точка, две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 19.04.2023 г., с адрес: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, с площ от 440 кв.м. (четиристотин и четиридесет квадратни метра), брой етажи: 1, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 10447.23.46, с начин на трайно ползване: „друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда“, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.23.52.2.5 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, петдесет и две, точка, две, точка, пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: няма данни, с адрес: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, ет. -1, намиращ се на етаж -1 (минус едно) в сграда с идентификатор № 10447.23.52.2, с предназначение: „административна, делова сграда“, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 10447.23.52, с предназначение на самостоятелния обект: друг вид самостоятелен обект, брой нива: 1 (едно), с площ 124.00 кв. м. (сто двадесет и четири квадратни метра), прилежащи части: 2,2833% идеални част от общите части на сградата, при граници и съседи съгласно скица: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: СОС с идентификатор № 10447.23.52.2.1, стар идентификатор: няма.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.23.52.2.2 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, петдесет и две, точка, две, точка, две)

по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: няма данни, с адрес: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, ет. 2, намиращ се на етаж 2 в сграда с идентификатор № 10447.23.52.2, с предназначение: „административна, делова сграда“, разположена в поземлен имот с идентификатор № 10447.23.52, с предназначение на самостоятелния обект: друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ 388.00 кв. м. (триста осемдесет и осем) квадратни метра, прилежащи части: 23,8154% идеални част от общите части на сградата, при граници и съседни съгласно скица: на същия етаж: няма, под обекта: СОС с идентификатор № 10447.23.52.2.1, над обекта: СОС с идентификатор № 10447.23.52.2.3, стар идентификатор: няма.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.23.52.2.3 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, петдесет и две, точка, две, точка, три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: няма данни, с адрес: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, ет. 3, намиращ се на етаж 3 (три) в сграда с идентификатор № 10447.23.52.2, с предназначение: „административна, делова сграда“, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 10447.23.52, с предназначение на самостоятелния обект: друг вид самостоятелен обект, брой нива: 1 (едно), с площ 388.00 кв. м. (триста осемдесет и осем квадратни метра), прилежащи части: 23,8154% идеални части от общите части на сградата, при граници и съседни съгласно скица: на същия етаж: няма, под обекта: СОС с идентификатор № 10447.23.52.2.2, над обекта: СОС с идентификатор № 10447.23.52.2.4, стар идентификатор: няма.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 10447.23.52.2.4 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, петдесет и две, точка, две, точка, четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: няма данни, с адрес на поземления имот: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, ет. 4, намиращ се на етаж 4 (четири) в сграда с идентификатор № 10447.23.52.2, с предназначение: „административна, делова сграда“, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 10447.23.52, с предназначение на самостоятелния обект: за делова и административна дейност, брой нива: 1 (едно), с площ 388.00 кв. м. (триста осемдесет и осем квадратни метра), прилежащи части: 23,8154% идеални част от общите части на сградата, при граници и съседни съгласно скица: на същия етаж: няма, под обекта: СОС с идентификатор № 10447.23.52.2.3, над обекта: няма, стар идентификатор: няма.

СГРАДА с идентификатор № 10447.23.53.1 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, петдесет и три, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: от 19.04.2023 г., с адрес: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 10447.23.53, етажи: 1 (един), застроена площ: 106 кв. м. (сто и шест квадратни метра), предназначение: „сграда за енергопроизводство“, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма.

$\frac{1}{2}$ (една втора) идеална част от СГРАДА с идентификатор № 10447.23.47.12 (десет хиляди четиристотин четиридесет и седем, точка, двадесет и три, точка, четиридесет и седем, точка, дванадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Велико Търново, общ. Велико Търново, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед № РД-18-86/19.09.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 11.11.2014 г., с адрес: гр. Велико Търново, ул. Сан Стефано № 32, с площ от 145 кв.м. (сто четиридесет и пет квадратни метра), брой етажи: 1 (един), сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 10447.23.47, с предназначение: „Сграда за енергопроизводство“, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма.

Имоти находящи се в гр. София, собственост на “Златен лев Трейдинг” ЕООД, ЕИК 130333271 съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 55, том I-1, рег. № 1821, дело № 58 от 2000 г., на нотариус с рег. № 002 на НК, вписан в Служба по вписванията гр. София, с вх. рег. № 26734/27.10.2000 г., акт № 83, том LXLII, нот. дело № 23170/2000 г., Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 21, том I-1, рег. № 267, дело № 18/2002 г., на нотариус с рег. № 003 на НК, вписан в Служба по вписванията гр. София, с вх. рег. № 22257, акт № 3, том LXXIII, дело № 16574/2002 г., Договор за доброволна делба на недвижими имоти, сключен на 06.12.2001 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, с вх. рег. № 38100 от 06.12.2001 г., акт № 112, том XVIII, както следва:

½ (една втора) идеална част от дворно място, находящо се в гр. София, на ул. Постоянство № 67-Б (шестдесет и седем, буква „б“), цялото с пространство от 2150 кв.м (две хиляди сто и петдесет квадратни метра), съставляващо урегулиран поземлен имот IV (четвърти) от квартал 80 (осемдесети) по плана на гр. София, местността ж.к. „Гео Милев“, при съседни на целия парцел по скица: урегулиран поземлен имот IX, ул. „Постоянство“, междублоково пространство, ведно със ЗАПАДНАТА половина включена между вертикални оси 1 (едно) и 5 (пет), съгласно одобрените архитектурни проекти от 31.1.1961 г., презаверени на 13.1.2000 г. от СО-УАГ и между преномерирани оси 1 (едно) и 8 (осем) съвпадащи изцяло с вертикални оси 1 (едно) и 5 (пет), съгласно проект за преустройство на западната част от 6.VI.2001 г. на СО-ДАГ, при съседни на тази половина: от изток – новообособената източна реална част от сградата, представляваща сградата по дял I (първи) от договор за доброволна делба на недвижими имоти, сключен на 06.12.2001 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, с вх. рег. № 38100 от 06.12.2001 г., акт № 112, том XVIII, от запад – двор, от север – двор, от юг – ул. „Постоянство“ на МАСИВНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа и мазе със застроена площ на всеки етаж от 490.50 кв.м (четиристотин и деветдесет цяло и петдесет стотни квадратни метра) и обща застроена площ от 1931.50 кв.м (хиляда деветстотин тридесет и едно цяло и петдесет стотни квадратни метра), при съседни на сградата: от две страни двор, урегулиран поземлен имот IX и ул. „Постоянство“, - съгласно документи за собственост, а съгласно скица: ½ (една втора) идеална част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.703.1349 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, седемстотин и три, точка, хиляда триста четиридесет и девет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 12.04.2023 г., с адрес на поземления имот: гр. София, р-н Слатина, ул. Постоянство 67Б, с площ от 2178 кв.м. (две хиляди сто седемдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг обществен обект, комплекс“, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 80, парцел IV, при граници и съседни съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 68134.703.1503, 68134.703.571, 68134.703.1350, 68134.703.1348; ведно със САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 68134.703.1349.2.3 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, седемстотин и три, точка, хиляда триста четиридесет и девет, точка, две, точка три), одобрени със Заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: няма данни за изменение, с адрес: гр. София, район Слатина, ул. „Постоянство“ № 67Б, ет. -1, самостоятелният обект се намира на етаж -1 в сграда с идентификатор № 68134.703.1349.2, с предназначение: административна, делова сграда, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.703.1349, с предназначение на самостоятелния обект: за офис, брой нива на обекта: 5 (пет), посочена в документа площ: няма данни, прилежащи части: няма данни, при съседни самостоятелни обекти в сградата: ниво 1: на същия етаж: 68134.703.1349.2.2, под обекта: няма, над обекта: няма, ниво 2: на същия етаж: 68134.703.1349.2.2, под обекта: няма, над обекта: няма, ниво 3: на същия етаж: 68134.703.1349.2.2, под обекта: няма, над обекта: няма, ниво 4: на същия етаж: 68134.703.1349.2.2, под обекта: няма, над обекта: няма, ниво 5: на същия етаж: 68134.703.1349.2.2, под обекта: няма, над обекта: няма.

Имоти находящи се в гр. Пазарджик, собственост на “Новалис” АД, ЕИК 112004064 съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот на основание чл. 483, ал. 1 от ГПК №47, том V, общ

рег. № 6809, нот. дело № 798 от 2006 г., вписан в Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 8068 от 28.11.2006 г., акт № 93, том IV, дело № 5646/2006 г., както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 55155.508.151 (петдесет и пет хиляди сто петдесет и пет, точка, петстотин и осем, точка, сто петдесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, гр. Пазарджик, одобрени със Заповед № РД-18-97/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 04.01.2011 г., с адрес на поземления имот: гр. Пазарджик, ул. Царица Йоана (Родопи) № 27, с площ от 42 257 кв.м. (четиридесет и две хиляди двеста петдесет и седем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид производствен, складов обект“, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 10715, квартал 1-индустриална зона, парцел IV и XIX, при граници и съседи съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 55155.508.9003, 55155.508.561, 55155.508.860, 55155.508.170, 55155.508.165, 55155.508.164, 55155.508.163, 55155.508.743, 55155.508.166, 55155.508.744, 55155.508.160, 55155.508.159, 55155.508.158, 55155.508.157, 55155.508.156, 55155.508.146, 55155.508.155, 55155.508.154, 55155.508.153, 55155.508.152, 55155.508.549, 55155.508.548, 55155.508.789, 55155.508.149, ведно с построени в имота сгради, както следва:

СГРАДА с идентификатор № 55155.508.151.2 (петдесет и пет хиляди сто петдесет и пет, точка, петстотин и осем, точка, сто петдесет и едно, точка, две), застроена площ от 589 кв. м. (петстотин осемдесет и девет квадратни метра), брой етажи: 2 (два), предназначение: „Жилищна сграда-еднофамилна“.

СГРАДА с идентификатор № 55155.508.151.14 (петдесет и пет хиляди сто петдесет и пет, точка, петстотин и осем, точка, сто петдесет и едно, точка, четиринадесет), застроена площ от 615 кв. м. (шестстотин и петнадесет квадратни метра), брой етажи: 1 (един), предназначение: „Промислена сграда“.

СГРАДА с идентификатор № 55155.508.151.16 (петдесет и пет хиляди сто петдесет и пет, точка, петстотин и осем, точка, сто петдесет и едно, точка, шестнадесет), застроена площ от 4099 кв. м. (четири хиляди деветдесет и девет квадратни метра), брой етажи: 1 (един), трайно предназначение: „Промислена сграда“.

СГРАДА с идентификатор № 55155.508.151.25 (петдесет и пет хиляди сто петдесет и пет, точка, петстотин и осем, точка, сто петдесет и едно, точка, двадесет и пет), застроена площ от 11 286 кв. м. (единадесет хиляди двеста осемдесет и шест квадратни метра), брой етажи: 1 (един), трайно предназначение: „Промислена сграда“.

Имоти находящи се в село Виноградец, общ. Септември, обл. Пазарджик, собственост на „Агровитал“ ЕООД, ЕИК 131171064, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 2, том III, рег. № 3037, дело № 330 от 2005 г. на нотариус № 071 на НК Веселина Гагова с район на действие – Пазарджишки районен съд, вписан в Служба по вписванията гр. Пазарджик с вх. рег. № 2095 от 13.04.2005 г., акт № 142, том V, дело № 1296/13.04.2005 г., както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 11154.180.7 (единадесет хиляди сто петдесет и четири, точка, сто и осемдесет, точка, седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на обл. Пазарджик, общ. Септември, с. Виноградец, одобрени със Заповед № РД-18-1031/02.05.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: няма данни, с адрес на поземления имот: с. Виноградец, местност КАРАНА, с площ от 160 465 кв.м. (сто и шестдесет хиляди четиристотин шестдесет и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Земеделска“ и начин на трайно ползване: „Лозе“, категория на земята: 7 (седма), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 180007, при граници и съседи съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 11154.188.30, 11154.180.8, 11154.172.107, 11154.151.107, 11154.151.70, 67009.552.619, 67009.552.860, 67009.551.620, 11154.180.50.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 11154.180.8 (единадесет хиляди сто петдесет и четири, точка, сто и осемдесет, точка, осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на обл. Пазарджик, общ. Септември, с. Виноградец, одобрени със Заповед № РД-18-1031/ 02.05.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР: няма данни, с адрес на поземления имот: с. Виноградец, местност КАРАНА, с площ от 152 811 кв.м. (сто петдесет и две хиляди

осемстотин и единадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Земеделска“ и начин на трайно ползване: „Лозе“, категория на земята: 7 (седма), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 180008, при граници и съседни съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 11154.180.12, 11154.180.673, 11154.172.107, 11154.180.7, 11154.188.30.

Ипотеката да се учреди и върху съществуващите лозови насаждения и всички бъдещи подобрения и приращения върху поземлените имоти.

Пазарната цена на недвижимите имоти, съгласно доклади за определяне на пазарна стойност изготвени от независим оценител по чл. 5 от ЗНО възлиза общо на сума в размер на 33 041 030 (тридесет и три милиона четиридесет и една хиляди и тридесет) лева, а именно:

- за имотите в гр. Велико Търново: 4 800 570,00 лв.
- за имотите в гр. София: 4 309 080,00лв.
- за имотите в гр. Пазарджик: 22 366 230,00лв.
- за имотите в село Виноградец: 1 565 150,00лв.

което представлява обезпечение в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания, в общ размер от 30 000 000 (тридесет милиона лева) лв.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- Сумата в размер на 2 915 хил. лв. е използвана за инвестиции в покупка на акции от „КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД“. Инвестицията в този фонд предполага по-висока доходност с оглед рисковия му профил, съобразно инвестиционната си стратегия този фонд инвестира във финансови инструменти, както и в недвижими имоти и/или други активи, издадени от публично търгувани или непублични компании с цел получаване на доходност при високо ниво на риск. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделката е извършена на извънборсов пазар на 11.12.2023 г. посредством инвестиционни посредници;
- Инвестиране на средства в покупка на дялове от НДФ „КОНКОРД ФОНД-7 САУТ-ИЙСТ ЮРЪП“ за 2 930 хил. лв. Инвестицията в този фонд предполага по-висока доходност с оглед рисковия му профил, инвестира основно в акции и КИС на български и международни компании. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделката е извършена на 11.12.2023 г. посредством инвестиционни посредници;
- Сумата в размер на 2 511 хил. лв. е използвана за инвестиции в покупка на дялове на ДФ „НАВИГАТОР ПЛЮС“. Инвестиционна стратегия на този фонд се характеризира с умерено до високо ниво на риск, като цели да осигури на инвеститорите значително нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на висока доходност, основана предимно на капиталови печалби, при зададено умерено до високо ниво на риск. Фондът инвестира преимуществено в акции. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделката е извършена посредством инвестиционни посредници на 11.12.2023г. и 12.12.2023г.;

- Сумата в размер на 1 299 хил. лв. е използвана за инвестиции в покупка на дялове на ДФ „ЦКБ АКТИВ“. Подходящ е за инвеститори, търсещи стабилен доход и умерен растеж на спестяванията си при поемането на умерен риск. Инвестиционната политика на фонда предвижда реализиране на капиталови печалби от акции, приходи от дивиденди, както и текущи доходи от дългови ценни книжа, инструменти на паричния пазар и други финансови инструменти. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделката е извършена посредством инвестиционни посредници на 28.12.2023г.;
- Сумата в размер на 690 хил. лв. е използвана за инвестиции в покупка на дялове на ДФ „ЦКБ ЛИДЕР“. Подходящ е за инвеститори, търсещи по висок доход за спестяванията си при поемането на умерен до висок риск. Обект на инвестиции са предимно акции, приети за търговия на регулирани пазари в страната и други държави. Фондът може да инвестира и в дългови финансови инструменти и инструменти на паричния пазар най-вече с цел поддържане на ликвидност и в моменти на пазарни сътресения. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделката е извършена посредством инвестиционни посредници на 28.12.2023г.;
- Сумата в размер на 300 хил. лв. е използвана за инвестиции в покупка на дялове на ДФ „ПЛЮС“. Инвестиционна стратегия на този фонд се характеризира с по-високо ниво на риск, като цели да осигури на инвеститорите значително нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на висока доходност, основана предимно на капиталови печалби, при зададено умерено до високо ниво на риск. Селекцията на финансови инструменти се базира на фундаментални и технически параметри, като избраните инструменти са с най-голям потенциал за растеж на пазарните цени и реализиране на капиталови печалби. Фондът инвестира преимуществено в акции, търгувани на регулираните пазари в страната и чужбина. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделката е извършена на 11.12.2023 г. посредством инвестиционни посредници;
- Сумата в размер на 7 400 хил. лв. е използвана за покупка на вземания от „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ по договор за прехвърляне на вземане от 20.12.2023г. Общата сума на договора възлиза на 7 400 хил. лв. Договорът е икономически изгоден за Емитента, тъй като вземането възлиза на значително по-висока сума в размер на 7 450 хил. лв. Неустойките са съгласно българското законодателство;
- Сумата в размер на 2 200 хил. лв. е използвана за покупка на вземания от „Астер 2000“ ЕООД по договор за прехвърляне на вземане от 14.12.2023 г. Общата сума на договора възлиза на 2 200 хил. лв. Договорът е икономически изгоден за емитента, тъй като вземането възлиза на значително по-висока сума в размер на 2 269 хил. лв. Неустойките са съгласно българското законодателство;
- Сумата в размер на 2 375 хил. лв. е използвана за покупка на вземания от „Финанс Асистанс Мениджмънт“ АДСИЦ по договор за прехвърляне на вземане от 15.12.2023г. Общата сума на договора възлиза на 2 375 хил. лв. Договорът е икономически изгоден за емитента, тъй като вземането възлиза на значително по-висока сума в размер на 3 232 хил. лв. Неустойките са съгласно българското законодателство;
- Сумата в размер на 1 230 хил. лв. ще бъде използвана за покупка на 550 хил. акции от капитала на „Ловико Лозари“ АД. Договора е сключен на 22.12.2023г., на обща стойност 3 492 хил. лв.,

продавач по сделката е „Холдинг Нов Век“ АД. Остатъка в размер на 2 262 хил. лв. и цялостното финализиране на сделката трябва да се осъществи до средата на 2024г.;

- Сумата в размер на 1 090 хил. лв. ще бъде използвана за покупка на 175 хил. акции от капитала на „ТК-ХОЛД“ АД. Договора е сключен на 11.12.2023г. , на обща стойност 1 190 хил. лв., продавач по сделката е „Булфинанс Инвестмънт“ АД. Остатъка в размер на 100 хил. лв. и цялостното финализиране на сделката трябва да се осъществи до средата на 2024г.;
- Сумата в размер на 1 222 хил. лв. ще бъде използвана за покупка на 450 хил. акции от капитала на „СИЛА ХОЛДИНГ“ АД. Договора е сключен на 13.12.2023г. , на обща стойност 1 332 хил. лв., продавач по сделката е „МЕТРО ГРУП“ ЕООД. Остатъка в размер на 110 хил. лв. и цялостното финализиране на сделката трябва да се осъществи до средата на 2024г.;
- Сумата в размер на 645 хил. лв. ще бъде използвана за покупка на 154 хил. акции от капитала на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. Договорът е сключен на 11.12.2023г., на обща стойност 715 хил. лв., продавач по сделката е „Загора Фининвест“ АД. Остатъка в размер на 70 хил. лв. и цялостното финализиране на сделката трябва да се осъществи до средата на 2024 г.;
- Остатъка от облигацията в размер на 3 193 хил. лв. използвана за допълнителен ликвиден буфер с цел достатъчна наличност за подsigуряване по финализиране на цитираните сделки за покупки на акции, за което ще са необходими около 2 542 хил. лв. и допълнителния остатък за такси и разноси по емитирането и пласирането на облигационния заем;

Целта на основната инвестиция със средства от емисията е повишаване на активите и допълнителна доходност за емитента. Стратегията на ръководството е насочена към покупка на активи, които предоставят инвестиционен потенциал от реализиране по добра рентабилност за Емитента. Това би осигурило допълнителен доход, който да увеличи резултата на Дружеството и да обезпечи средства, както за обслужване на всички задължения (включително по Облигационната емисия), така и за дивиденди (при вземане на съответното решение от страна на акционерите).

Облигационната емисия е издадена на 07.12.2023г. с обща номинална стойност в размер на 30 млн. лв. и е разпределена в 30 хил. броя облигации. Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.25 % и не повече от 5.25 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем; Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Към датата на настоящия доклад Емитентът е забавил лихвено плащане с падеж 07.12.2025 г.

4 Финансови показатели

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

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран 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 97%.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2025г. стойността на показателя е 0.8153 (**81.53%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи 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 консолидирани 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 междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2025г. стойността на показателя е **1.76**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс 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 междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2025г. стойността на показателя е **8.81**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството 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.

София
11.12.2025г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор