

Изх.№ 141/11.12.2025 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100019244,
ЕМИТИРАНА ОТ ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОДЛИНГ 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 „Феникс Капитал Холдинг“ АД (ISIN BG2100019244, Борсов код РСНВ), 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
облигационеритена „Феникс Капитал Холдинг“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100019244
 Борсов код на емисията: PCHV
 Емитент: „Феникс Капитал Холдинг“ АД
 Период: 01.06.2025 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 „Феникс Капитал Холдинг“ АД на 26.04.2024 г. През посочения период „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 „Феникс Капитал Холдинг“ АД е без промяна: Холдингова дейност - придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

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

1.1 Анализ на активите

Към 30.09.2025 г. активите на групата на „Феникс Капитал Холдинг“ АД са 96 962 хил. лв., или с 0.7% 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				
Имоти, машини и оборудване	14	45	-68.89%	0.01%
Инвестиционни имоти	57 719	56 860	1.51%	59.53%
Нематериални активи	5	5	0.00%	0.005%
Търговска репутация	51	51	0.00%	0.05%
Финансови активи	2 071	2 184	-5.17%	2.14%
Търговски и други вземания	146	146	2.82%	0.15%
Активи по отсрочени данъци	130	129	0.78%	0.13%
Общо нетекущи активи	60 136	59 420	1.20%	62.02%

Текущи активи

Материални запаси	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	16 028	15 967	0.38%	16.53%
Финансови активи	19 602	20 007	-2.02%	20.22%
Парични средства и парични еквиваленти	1 163	835	39.28%	1.20%
Разходи за бъдещи периоди	33	55	-40.00%	0.03%
Общо текущи активи	36 826	36 864	-0.10%	37.98%

Общо активи	96 962	96 284	0.70%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	--------------	----------------

През третото тримесечие на 2025г. активите на Емитента не се променят значително.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2025 '000 лв.	Q2 2025 '000 лв.	Δ Q3 2025 / Q2 2025	% от СК и пасивите към 30.09.2025 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	1 200	1 200	0.00%	1.24%
Резерви	9 148	9 148	0.00%	9.43%
Финансов резултат	31 276	30 519	2.48%	32.26%
Общо собствен капитал	41 624	40 867	1.85%	42.93%
Малцинствено участие	11 015	10 738	2.58%	11.36%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	31 835	32 136	-0.94%	32.83%
Пасиви по отсрочени данъци	310	310	0.00%	0.32%
Общо нетекущи пасиви	32 145	32 446	-0.93%	33.15%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	12 178	12 233	-0.45%	12.56%
Общо текущи пасиви	12 178	12 233	-0.45%	12.56%
Общо пасиви	44 323	44 679	-0.80%	45.71%
Общо собствен капитал и пасиви	96 962	96 284	0.70%	100.00%

В края на третото тримесечие на 2025 г. общо собственият капитал на „Феникс Капитал Холдинг“ АД е в размер на 41 624 хил. лв., което представлява ръст от 1.85% за периода. Общо пасивите на дружеството за разглеждания период намаляват с 356 хил.лв.

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	2 999	1 742	72.16%
Приходи от финансираня	0	0	0.00%
Финансови приходи	1 406	2 367	-40.60%
Извънредни приходи	0	0	0.00%
Общо приходи	4 405	4 109	7.20%
Разходи по икономически елементи	535	504	6.15%
Финансови разходи	1 359	2 328	-41.62%
Общо разходи за дейността	1 894	2 832	-33.12%
Печалба от дейността	2 511	1 277	96.63%
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	0	2 382	-100.00%
Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия	35	0	100.00%
Общо разходи	1 894	450	320.89%
Общо приходи	4 370	4 109	6.35%
Печалба преди облагане с данъци	2 476	3 659	-32.33%
Разходи за данъци	28	55	-49.09%
Печалба след облагане с данъци	2 448	3 604	-32.08%
В т.ч. за малцинствено участие	679	582	16.67%
Нетна печалба за периода	1 769	3 022	-41.46%

Към 30.09.2025г. групата на „Феникс Капитал Холдинг“ АД отбелязва ръст в приходите от дейността в размер на 296 хил.лв. Разходите за дейността на дружеството намаляват с 938 хил.лв. Съответно печалбата от дейността на дружеството възлиза на 2 511 хил.лв., което представлява ръст от 1 234 хил.лв. спрямо предходния период. Отчитайки загубата на асоциирани и съвместни предприятия, данъчния ефект и печалбата за малцинствено участие, нетната печалба за периода на дружеството е 1 769 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	3.0240	3.0134
Бърза ликвидност	3.0213	3.0089
Незабавна ликвидност	1.7051	1.7037
Абсолютна ликвидност	0.0955	0.0683

В края на третото тримесечие на 2025 г. коефициентите за ликвидност на дружеството се подобряват 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	0.3315	0.3369
Общ дълг/Активи	0.4571	0.4640
Общ дълг/Собствен капитал	1.0648	1.0933
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.3295	2.3560

През третото тримесечие на 2025 г. показателите за платежоспособност на дружеството се подобряват.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

На проведено на 21.10.2024 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100019244, с остатъчна номинална стойност на главницата на облигационния заем в общ размер на 15 000 000.00 евро (петнадесет милиона евро), 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 BG2100019244 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:

1. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 68134.2823.2708 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица),

одобрени със Заповед № РД-18-39/ 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, ул. „Черни Дрин“, с площ от 5 074 кв.м. (пет хиляди седемдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1844, № 68134.2823.1845, № 68134.2823.1846, № 68134.2823.1968, номер по предходен план квартал: 63, парцел: IV-1844,1845,1846, при граници и съседни съгласно скица: поземлени имоти с идентификатори № 68134.2823.2830, № 68134.2823.2503, № 68134.2823.2725, № 68134.2823.2460, № 68134.2823.2724 и № 68134.2823.2829, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 68134.2823.2718 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и осемнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 22 358 кв.м. (двадесет и две хиляди триста петдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1776, № 68134.2823.1828, № 68134.2823.1930, № 68134.2823.1945, № 68134.2823.2115, № 68134.2823.2284, № 68134.2823.2381, № 68134.2823.2417, № 68134.2823.2448, № 68134.2823.2449, № 68134.2823.2495, № 68134.2823.2632, № 68134.2823.2633, № 68134.2823.2640 и № 68134.2823.2644, номер по предходен план: квартал: 4, парцел: XV-1776, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2716, № 68134.2823.2717, № 68134.2823.2727, № 68134.2823.2729, № 68134.2823.2730 и № 68134.2823.2958, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот; и

2. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 68134.2823.2719 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и деветнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 4 264 кв.м. (четири хиляди двеста шестдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1828 и № 68134.2822.2473, номер по предходен план: квартал: 3, парцел: I-1869, 2446, 2023, 182, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2822.2982, № 68134.2822.2981, № 68134.2823.2736 и № 68134.2823.2729, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

3. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 68134.2823.2720 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин и двадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 20 113 кв.м. (двадесет хиляди сто и тринадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.1828, № 68134.2823.1930, № 68134.2823.1945, № 68134.2823.2381, № 68134.2823.2417, № 68134.2823.2638, № 68134.2823.2639, № 68134.2822.2473 и № 68134.2823.2641, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: IV-1869, 2446, 2023, 18, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2727, № 68134.2823.2641, № 68134.2823.2728, № 68134.2822.2982 и № 68134.2823.2729 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2721 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 11 340 кв.м. (единадесет хиляди триста и четиридесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2622, № 68134.2823.2631, № 68134.2823.2635 и № 68134.2823.2636, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: I-1869, 2446, 2023, 182, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2722, № 68134.2823.2723, № 68134.2823.2728, № 68134.2823.2641 и № 68134.2823.2727 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2722 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 5 668 кв.м. (пет хиляди шестстотин шестдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2620, № 68134.2823.2621, № 68134.2823.2622, № 68134.2823.2623 и № 68134.2823.2625, номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: II-1869, 2446, 2023, 18, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2723, № 68134.2823.2721 и № 68134.2823.2727, заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.2823.2723 (шестдесет и осем хиляди, сто тридесет и четири, точка, две хиляди осемстотин двадесет и три, точка, две хиляди седемстотин двадесет и три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (Столица), одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КKKP от 26.02.2021 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район Връбница, кв. „Модерно предградие“, с площ от 2 513 кв.м. (две хиляди петстотин и тринадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“ и начин на трайно ползване: „За друг вид застрояване“, предишен идентификатор: № 68134.2823.2521, № 68134.2823.2622 и № 68134.2823.2623 номер по предходен план: квартал: 15а, парцел: III-1869, 2446, 2023, 1, при граници и съседни съгласно скица: № 68134.2823.2728, № 68134.2823.2721, № 68134.2823.2727 и № 68134.2823.2722 заедно с всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

Допустими са отклонения в описанието на имотите в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, в случай на промяна или актуализация на отделни техни характеристики.

Пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно доклад за определяне на пазарна стойност изготвени от независим оценител по чл. 5 от ЗНО възлиза общо на сума в размер на 16 604 130 (шестнадесет милиона шестстотин и четири хиляди сто и тридесет) евро, което представлява обезпечение в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания, в общ размер от 15 000 000 (петнадесет милиона) евро.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

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

- придобиване на мажоритарни и асоциирани дялови участия в компании с висок потенциал за развитие;
- инвестиции в дъщерни компании на холдинга;
 - придобиване на портфейлни инвестиции в капиталови и дългови ценни книжа на стабилни емитенти и инвестиции във вземания;
 - формиране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти и участия в компании от сектора;
 - погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем;

Стратегията за развитие на дружеството включва средносрочен и дългосрочен хоризонт на управление на инвестициите и бъдеща продажба на стратегически и финансови инвеститори с цел реализация на печалба. Свободните парични средства ще бъдат управлявани активно, като дружеството възнамерява да осъществява инвестиции във финансови инструменти и сделки на паричните и капиталовите пазари.

Погасяване на задължения на Емитента	9 205 109.75 лв.
Придобиване на финансови инструменти	7 555 324.55 лв.
Предоставяне на заеми и покупка на вземания	3 481 000.00 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	76 622.42 лв.
Възнаграждение на „АВС Финанс“ АД (довереник)	12 673.78 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 489.40 лв.
Погасяване на задълженията на емитента по облигационна емисия	8 969 230.10 лв.
Общо	29 337 450.00 лв.

Погасяване на задължения на емитента:

Емитентът е възстановил на купувача част от заплатен аванс по Предварителен договор от 25.08.2023г., по който „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е бил продавач. Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента. Заплатеният аванс по предварителният е в размер на 3 300 000 лв., а погасената сума е в размер на 3 086 000 лв.

Емитентът е възстановил на купувача заплатен аванс по Предварителен договор от 30.10.2023 г., по който „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е бил продавач. Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента. Заплатеният аванс по предварителният е в размер на 1 496 000 лв., а погасената сума е в същия размер- 1 496 000 лв.

Емитентът е погасил цялото задължение по договор от 02.06.2023 г. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента. Първоначалната стойност на задължението е в размер на 2 457 650 лв., а погасената сума е в размер на 2 591 777.09 лв., като в нея е включена и лихва в размер на 134 127.09 лв.

Емитентът е погасил задължения по облигационна емисия с ISIN BG2100013189, издадена на 19.10.2018 г. в общ размер на 2 031 332.66 лв., от които 1 760 247 лв. представляват частично погасяване на главница и 269 476.21 лв. са натрупани лихви.

Придобиване на финансови инструменти:

Част от средствата от облигационната емисия са изразходвани за придобиване на финансови

инструменти – дялове и акции от договорни и инвестиционни фондове са на обща стойност 7 555 324.55 лв.

Предоставяне на заеми и покупка на вземания:

Съгласно договор за заем от 29.09.2018 г., “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е предоставил 2 126 000 лв. от средствата от облигационната емисия на MAMFERAY HOLDINGS LTD, който е дъщерно дружество на емитента. Общата стойност на договора е в размер на 3 173 722.90 евро/6 207 262.46 лв./, като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 5.0%.

Съгласно договор за заем от 22.03.2024 г., “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е предоставил 542 000 лв. от средствата от облигационната емисия на „БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ“ ЕАД, който е дъщерно дружество на емитента. Общата стойност на договора е в размер на 1 183 500 лв. като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 5.0%.

Съгласно договор от 20.05.2024 г., “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е използвал 403 000 лв. от средствата от облигационната емисия за закупуване на вземане. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента.

Съгласно договор от 23.05.2024 г., “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е използвал 410 000 лв. от средствата от облигационната емисия за закупуване на вземане. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента.

Предстоящо погасяване на задълженията на емитента по облигационна емисия:

Емитентът планира да използва 8 969 230.10 лв. от средствата от облигационната емисия за погасяване на задължения по облигационна емисия с ISIN BG2100013189, издадена на 19.10.2018 г. Към датата на проспекта размера на емисията е 4 500 000 евро/8 801 235 лв./, като останалата част от сумата ще бъде използвана за лихвени плащания по облигационната емисия.

Облигационната емисия е издадена на 26.04.2024г. с обща номинална стойност в размер на 15 млн. евро и е разпределена в 15 хил. броя облигации. Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.25 % 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 евро. 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 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 пасиви към активи

поконсолидиран 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 0.4571 (**45.71%**);

-- 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 **3.91**;

-- 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 **3.02**.

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