ПРОСПЕКТ НА ЕС
ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ
„ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД

ПО ЧЛЕН 14а ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

(Проспектът е за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации)

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на листваните ценни книжа:	13 000 броя
Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) евро

14 АВГУСТ 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ... 3

1.1. Въведение и предупреждения ... 3

1.2.Ключова информация за емитента ... 3

1.3. Ключова информация за ценните книжа, включително правата, свързани тези ценни книжа, както и всякакви ограничения върху тези права ... 4

1.4. Ключова информация за допускането до търговия на регулиран пазар ... 5

1.5. Ключова информация за гаранта и за естеството и обхвата на гаранцията ... 5

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ ... 7

2.1. Систематични рискове: ... 7

2.2. Несистематични рискове ... 11

2.3. Рискове, специфични за Дружеството ... 12

2.4. Рискове, свързани с финансовия инструмент ... 13

3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА ... 17

4. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН ... 20

4.1. Декларация за отговорност ... 20

4.2. Декларация за компетентния орган ... 21

5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ... 21

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ ... 22

7. ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ ... 23

8. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА ... 24

9. ПРИЧИНИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО/ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, СЪОТВЕТНО РАЗХОДИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА И, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕКОЛОГИЧЕН, СОЦИАЛЕН И УПРАВЛЕНСКИ (ЕСУ) ХАРАКТЕР ... 35

10. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ ... 37

11. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ ... 37

12. ГАРАНЦИИ ... 37

12.1. Същност на гаранцията ... 37

12.2. Обхват на гаранцията ... 38

12.3. Информация относно гарантиращото лице ... 39

12.4. Тенденциите по отношение на застрахователното дружество ... 44

12.5. Налични документи ... 44

ПРИЛОЖЕНИЕ: Декларации ... 46

1. РЕЗЮМЕ

1.1. Въведение и предупреждения

A.1 Наименование и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа.

Емитент на облигациите е „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД. Облигациите са с ISIN **BG2100026264**, CFI **DBVUFR**, FISN **ELEAKEPITAL /VARBD 20340629**.

A.2 Идентификационни данни и данни за контакт на емитента

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър (ТР), воден от Агенция по вписванията (АВп), с ЕИК 124020731. LEI е 485100IMXUYP3YHSHP60. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров 137, ет. 6, Телефон: +359 2 476 19 10, електронна поща: eleacapitalholding@gmail.com, интернет страница: https://eleacapitalholding.com/

A.3 Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Емитентът е издател на облигациите и съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите след одобрение на проспекта ще иска допускането им до търговия на регулирания пазар.

A.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, одобрил Проспекта.

Комисията за финансов надзор (КФН), с адрес: гр. София 1000, район Оборище, ул. „Будапеща” № 16; тел.: +359 2 9404 999, интернет страница: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg.

A.5 Дата на одобрение на проспекта

Проспектът е одобрен от КФН на 29.09.2026 г. с Решение № 615-Е на КФН.

A.6 Предупреждения

Настоящото резюме към проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение взето да се инвестира във облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително и на всички документи, които са част от него. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части от Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестиран в съответната емисия облигации. Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

1.2.Ключова информация за емитента

1.2.1. Кой е емитентът на ценните книжа?

„Елеа Кепитъл Холдинг“ АД е дружество, учредено в Република България, вписано в ТР, воден от АВп, с ЕИК 124020731, с LEI 485100IMXUYP3YHSHP60. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. Тодор Александров 137, ет. 6. Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон (ТЗ). Основната дейност на емитента включва инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници; инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания; инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган. Групата на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД осъществява дейността си на територията на Република България. Икономическата група на Емитента е съставена от дружеството майка „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД,

неговите дъщерни дружества „Напредък Инвест“ ЕООД, „Напредък 1951“ ЕООД, както и „Булагрохим“ ЕООД, „Кей Би Агропродъктс“ ЕООД, „Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД и „Голяма добруджанска мелница“ ООД. Членове на Съвета на директорите са: Паулина Христова Василева, Генади Райчев Петров и Цветан Руменов Димитров. Дружеството се представлява пред трети лица от изпълнителния директор Цветан Руменов Димитров и председателя на Съвета на директорите Паулина Христова Василева. Одитор на Емитента е Деян Венелинов Константинов - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 652 чрез Константинов и партньори ООД, като регистрирано одиторско дружество с рег. № 166, което е член на Института на дипломираните експерт счетоводители в България със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Никола Петков 81, ет. 3.

1.2.2. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е представена от годишния одитиран финансов отчет на Емитента за 2025 г.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя индивидуални и консолидирани финансови отчети.

Консолидиран отчет за доходите (хил. лв.)	**2025 г.**
Печалба преди данъци	6 697
Общ всеобхватен доход	6 759
Консолидиран счетоводен баланс (хил. лв.)	**2025 г.**
Общо активи	174 473
Собствен капитал	59 116
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг + краткосрочен дълг - пари и парични еквиваленти)	115 218
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	2.79
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ собствен капитал)	1.95
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	2.11
Консолидиран отчет за паричните потоци (хил. лв.)	**2025 г.**
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-1135
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	4484
Нетни парични потоци от финансова дейност	-3394

1.3. Ключова информация за ценните книжа, включително правата, свързани тези ценни книжа, както и всякакви ограничения върху тези права

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN BG2100026264, CFI DBVUFR, FISN ELEAKEPITAL /VARBD 20340629. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 (хиляда) евро. Общата номинална стойност на емисията е 13 000 000 (тринадесет милиона) евро. Броят на облигациите е 13 000 (тринадесет хиляди). Срокът на емисията изтича 96 (деветдесет и шест) месеца след сключването на облигационния заем. Дата, от която тече срокът на падежа, е 29 юни 2026 г. (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвърта до осмата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 1 300 000 (един милион и триста хиляди) евро.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;

3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите (ОСО).

1. Право на участие и право на глас в ОСО по Емисията;
2. Право да се иска свикване на ОСО по Емисията, при условие че облигационерите притежават най-малко 1/10 от емисията облигации, съгласно правилата по чл. 214, ал. 2 от Търговския закон;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.
5. Право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.
6. Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК), в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.
7. Право на удовлетворяване по застрахователната полица, в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое ОСО. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от избрания Довереник на облигационерите - ИП „Юг Маркет" ЕАД.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от облигациите, преди акционерите на Дружество. В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от ТЗ, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност Съгласно решението на компетентния орган на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД (БФБ) не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози (ЗОЗ) случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ. Забраната за прехвърляне на заложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено 5 (пет) дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

1.4. Ключова информация за допускането до търговия на регулиран пазар

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от БФБ. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

1.5. Ключова информация за гаранта и за естеството и обхвата на гаранцията

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка „Облигационни емисии" при „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО

ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000831255 от 29.06.2026 г. В решението на СД на емитента от 25.06.2026 г. за издаване на облигационната емисия е предвидено, че след изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите ще се предприемат действия за замяна на обезпечението под формата на застраховка с ипотека на недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на ОСО за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от януари 2027 г.

Кой гарантира ценните книжа

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г., вписано в ТР към АВп с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51. Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Присвоеният на дружеството LEI е 549300YJ8EYSOGWKSN48. С разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет, ЗАД Армеец АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Предметът на дейност на Дружеството е вписан в чл. 7 от Устава: застраховане и презастраховане; застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост и на права и отговорности, оценими в пари, управление на набраните от застраховането средства, видовете застраховки на дружеството са: застраховка злополука, застраховка на сухопътни превозни средства, безрелсови превозни средства, застраховка на плавателни съдове, застраховка на товари по време на превоз, застраховка пожар и природни бедствия, застраховка щети на имущество, застраховка гражданска отговорност, свързана с притежаването и ползването на МПС, застраховка обща гражданска отговорност, застраховка "помощ при пътуване", застраховка на летателни апарати; застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаване и използване на летателни апарати. застраховка на кредити, застраховка "заболяване", застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове, застраховка на гаранции, застраховка на разни финансови загуби, застраховка на правни разноски/правна защита/, застраховка "релсови превозни средства

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа

Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен финансов отчет на „ЗАД Армеец” АД за 2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Печалба/загуба от оперативна дейност(нетен резултат от застрахователни услуги)	38 662
Отчет за финансовото състояние	31.12.2025 г. (в хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения + краткосрочни задължения - пари в брой)	328 737
Коефициент на задлъжнялост (пасиви/собствен капитал)	2.40
Отчет за паричните потоци	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	60 700
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(88 312)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 747)

Основни рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа: Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗАД Армеец“ АД, са застрахователен риск и пазарен риск.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на СД относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

2.1. Систематични рискове:

Това са общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които Емитента не може да оказва влияние.

- Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от войната в Украйна и други конфликти в Близкия Изток;
- политически риск;
- кредитен риск;

- валутен риск;
- инфлационен риск;
- риск от безработица;
- риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.
- Риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия

✓ ***Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от войната в Украйна и други конфликти в близкия Изток***

Към момента политическата обстановка по отношение на Руската Федерация, Европейския съюз и САЩ е изострена, във връзка със започнатата от Русия война срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. В допълнение, в началото на месец март 2026 г. възникна нов военен конфликт в Близкия изток, който засилва макроикономическите рискове и предизвикателства пред страните от Европейския съюз. Военният конфликт в Близкия изток създава редица потенциални рискове за икономиката на Европейския съюз. Един от основните е свързан с енергийните доставки – регионът е ключов източник на петрол и природен газ, а всяка ескалация може да доведе до покачване на цените и нестабилност на пазарите. Това, от своя страна, увеличава производствените разходи и инфлационния натиск в страните от ЕС. Към датата на Проспекта този военен конфликт е в процес на преговори за уреждане и прекратяване. Друг съществен риск е нарушаването на търговските маршрути, особено през важни морски коридори. Това може да забави доставките на стоки, да повиши транспортните разходи и да затрудни веригите за доставки. В допълнение, несигурността може да доведе до спад на инвестициите и колебания на финансовите пазари, което влияе негативно върху икономическия растеж. Освен това, евентуално увеличаване на миграционния натиск и разходите за сигурност също могат да окажат допълнителен натиск върху публичните бюджети на държавите членки. Всички тези фактори заедно подчертават уязвимостта на икономиката на ЕС към геополитически сътресения в региона.

✓ ***Политически риск***

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната - риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата. Политическата конюнктура в страната претърпя значителна динамика през последните години. След формирането на редовно правителство през януари 2025 г. с министър-председател Росен Желязков и коалиция между ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“, политическата система премина през период на относителна стабилност. В края на 2025 г. обаче в страната се засилиха обществени и политически напрежения и след масови протести правителството на Росен Желязков подаде оставка, което доведе до поредна политическа криза. В момента страната се управлява от мнозинството на партия „Прогресивна България“. На 1 януари 2026 г. България официално се присъедини към Еврозоната - важен етап в икономическата интеграция на страната.

✓ ***Кредитен риск***

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Morningstar DBRS	BBB (high)	стабилна	14 август 2026	потвърден
Scope Ratings	A-	стабилна	29 май 2026	потвърден
S&P Global Ratings	BBB+	положителна	15 май 2026	потвърден
Fitch Ratings	BBB+	стабилна	27 март 2026	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден

Източник: Министерство на финансите на Република България

✓ ***Валутен риск***

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи, при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци, само в случай че то оперира във валути различни от евро. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в евро.

✓ ***Инфлационен риск***

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Присъединяването към Еврозоната на България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на

ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към момента цените на електроенергията, ресурсните суровини, използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната. По данни на НСИ, публикувани на 16.03.2026 г., през февруари 2026 г. месечната инфлация, измерена през индекса на потребителските цени, е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2026 г. спрямо февруари 2025 г. е 3.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.0%.

✓ ***Риск от безработица***

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там намаляват и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна, при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане. Съгласно публикация от 13.03.2026 г. за основните резултати от наблюдението на работната сила през четвъртото тримесечие на 2025 г, данните за заетостта в страната са, както следва:

- Коефициентът на безработица е 3.2%, или с 0.6 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г.;
- Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 70.7%, като остава непроменен в сравнение със същото тримесечие на 2024 г.;
- Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.1%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г. намалява с 0.5 процентни пункта.

✓ ***Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива***

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

✓ ***Неблагоприятни промени в данъчните и други закони***

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративният данък и осигуровките в следващите месеци при евентуален скок на бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи данък върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От

друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът, оставащ на Емитента, след разплащането на дължимия данък.

- ✓ ***Рискове, свързани с изменението на климата и настъпване на форсмажорни събития***

Природни катастрофични събития, терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Такова форсмажорно обстоятелство е войната, която се води в Украйна. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. ЕС се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social and Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност. Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента и неговата Група понастоящем все още не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той и най вече чрез дъщерните си дружества ще бъде изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

2.2. Несистематични рискове

– рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най- голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Рискове, специфични за Дружеството, са:

- ✓ ***бизнес риск*** – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарният риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

- ✓ ***кредитен риск*** - при осъществяване на своята дейност Емитента е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ ***ликвиден риск*** - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Емитентът управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

2.3. Рискове, специфични за Дружеството

- ✓ ***рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества*** – възможно е в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитентът ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Основните рискове и несигурности, пред които са изправени дъщерните дружества на групата са рискове, типични за секторите, в които те функционират – недвижимите имоти, инвестиране във финансови инструменти и вземания, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружествата могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори.
- ✓ ***управленска политика на мениджмънта*** - бъдещото развитие на емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най - бързо ако са необходими промени в управленската политика. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние.
- ✓ ***риск от промяна в контрола (акционерната структура)*** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на емитента, а оттам да окаже и значително влияения върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си.
- ✓ ***зависимост от ключови служители*** - бизнесът на Групата е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента и на неговите дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за

качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните резултати и финансовото й състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка "ключов персонал;

- ✓ ***неетично и незаконно поведение*** - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ ***риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните*** - съществува риск от осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между емитента и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ **риск от конкуренция в сектора, в който дружеството оперира** – Секторът на недвижимите имоти и търговия със вземания, в които основно оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на Дружеството зависи от общото състояние на пазара на имоти. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.
- ✓ ***Лихвен риск -*** Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е със плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.
- ✓ ***Валутен риск*** **-** сделките на Емитента и дъщерните му дружества се осъществяват евро. За да управлява ефективно валутния риск, Емитентът следи паричните потоци, които не са в евро. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки във валута извън евро.

2.4. Рискове, свързани с финансовия инструмент

- ✓ ***Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията***

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Емитента, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на дружеството, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. Възможното покачване на лихвите в световен мащаб също би се отразило директно на плаващия лихвен процент на настоящата емисия от облигации, което би засилило риска от забава на плащанията по емисията облигации на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД.

- ✓ ***Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията***

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на всяко едно от шестмесечните лихвени плащания на издадените от „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД осемгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на размера на предстоящите в бъдещото лихвени плащания, съгласно предоставеният погасителен план от Емитента. Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.50% и не повече от 5.50%, 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. Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца. Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (29.06.2026 г.), стойността на EURIBOR е положителна величина в размер на 2.614%.

- ✓ ***Ценови и лихвен риск***

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са във възходящ тренд, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нарастващ но по-нисък от тези с фиксиран. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те

притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

- ✓ ***Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем***

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

- ✓ ***Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта***

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гарантът да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ АД не е изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB- с „положителна“ перспектива от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

- ✓ ***Реинвестиционен риск***

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена - доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от получената до падежа на всяко едно от тях. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от добитата при държането им, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

- ✓ ***Риск от промяна в параметрите на емисията облигации***

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитентът, замяна на обезпечението след изтичане на 180-дневен срок от емитиране с ипотека върху недвижими имоти в полза на Довереника, и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от ОСО и не противоречат на условията, предвидени в

приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на ОСО, на което са представени не по-малко от 2/3 (две - трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от ¾ (три - четвърти) от представените облигации. При замяна на обезпечението се свиква ОСО по предвидения в действащото законодателство ред. Ако ОСО приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява ипотека върху недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

- ✓ ***Ликвиден риск***

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува" и „продава". Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:
- развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- финансовото състояние на Емитента.

- ✓ ***Валутен риск***

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия, биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

- ✓ ***Инфлационен риск***

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността.

- ✓ ***Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа***

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от тези в големите западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по - малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за спазването на законите и другите регулации на българския пазар на ценни книжа, като за целта издава наредби и указания, насочени към регулиране на дейността на участниците на капиталовия пазар, в т.ч. относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Възможно е да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

- ✓ ***Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори***

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА

3.1. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС).

Място на регистрация на Емитента е България, с единен идентификационен код (ЕИК) в ТР - 124020731. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 485100IMXUYP3YHSHP60.

3.2. Фирма и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование на Емитента е „Елеа Кепитъл Холдинг”, което се изписва на латиница по следния начин: ELEA CAPITAL HOLDING.

3.3 Държава на учредяване

„Елеа Кепитъл Холдинг" АД е дружество, учредено в Република България.

3.4. Уебсайт, на който инвеститорите могат да намерят информация за стопанска дейност, продукти или услуги, основни пазари, основни акционери, административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав

Интернет страницата на дружеството, където може да бъде намерена информация за стопанска дейност, продукти или услуги, основни пазари, основни акционери, административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав е https://www.eleacapitalholding.com/. Дружеството оперира на българския пазар. Дружеството упражнява дейността си в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. Основният предмет на дейност на дружеството включва инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници; инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания; инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони; финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона; дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган. Основните дейности, които се развиват от дъщерните дружества в Групата, са в две основни направления: управление на недвижими имоти и инвестиране във финансови инструменти и вземания. Секторът на недвижими имоти е доста конкурентен и трябва да се полагат усилия да развиваш дейност в него. Основните дейности на всяко от дъщерните дружества на Емитента са, както следва:

•„Напредък Инвест" ЕООД - Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в ТР към АВп с ЕИК 121872953. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров" №137, ет. 6. Основната дейност на дружеството се състои във вътрешна и външна търговия с мебели, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България.

• „Напредък 1951" ЕООД - Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в ТР към АВп с ЕИК 114539980. Седалището и адресът на управление са в гр. Тръстеник, ул. „Стефан Караджа" № 1, област Плевен, община Долна Митрополия. Основната дейност на Дружеството се състои в производство, вътрешна и външна търговия с мебели, както и всяка друга дейност, незабранена от законодателството на Република България.

• „Булагрохим" ЕООД - Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в ТР към АВп с ЕИК 130531221. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров" № 137, ет. 6. Основната дейност на дружеството се състои в търговска дейност в страната и чужбина - търговия с промишлени и селскостопански стоки, търговско представителство, консултантска дейност, както и всяка друга дейност, за извършването на която няма изрична законова забрана.

• „Кей Би Агропродъктс" ЕООД - Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в ТР към АВп с ЕИК 205373254. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров" №137, ет. 6. Основната дейност

на дружеството се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

• „Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД - Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в ТР към АВп с ЕИК 205410553. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, ет. 6. Основната дейност на дружеството се състои в управление и развитие на недвижима собственост, строително предприемачество, разработване и оценка на инвестиционни проекти, оценяване и сделки с недвижими имоти и други материални и нематериални активи, маркетингови проучвания, рекламна дейност, информационни услуги, посредничество и представителство (без процесуално) на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина, търговия, всякаква друга дейност, незабранена със закон и свързана с предмета на дейност.

• „Голяма Добруджанска мелница“ ООД - Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в ТР към АВп с ЕИК 205444281. Седалището и адресът на управление са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, ет. 6. Основната дейност на дружеството се състои в производство, изкупуване, съхранение, производство на брашна, търговия с млечни продукти, получени от преработка на зърно и зърнени храни, производство на зърно и други селскостопански култури, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид, в страната и чужбина, продажба на стоки от собствено производство, внос и износ на селскостопански продукти, брашна и млени продукти; търговско представителство и посредничество; складови сделки; комисионни, спедиционни, транспортни сделки и сделки с интелектуална собственост, публичен склад, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Като се има предвид, че по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби (ДР) на ЗППЦК „контрол“ е налице, когато едно лице: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице, инвеститорите е необходимо да имат предвид следното:

Доколкото е известно на Емитента, към 31.12.2025 г. и към дата на проспекта лицето, което се явява основен акционер съобразно § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК, е „7Q FINANCIAL SERVICES“ LTD, Кипър, с идентификационен номер в регистъра на Република Кипър HE 109709. То притежава 1 396 300 бр. акции, равняващи се на 64.74 % от капитала на дружеството. Доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма други лица, освен по-горе посоченото, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК, включително и по смисъла на чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

Органите на управление са: общо събрание на акционерите (ОСА) и СД. ОСА включва акционерите с право на глас. Те участват лично или чрез упълномощен представител. СД се състои от трима членове, както следва:

1. **Цветан Руменов Димитров** – Изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 137; заема длъжността от 28.11.2023 г., а мандатът му изтича на 29.12.2027 г.; управител на „Акадия Кепитъл“ ЕООД и представител на „Акадия Инвест“ АД. Няма данни за извършвана друга дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.
2. **Паулина Христова Василева** – Председател на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 137; заема длъжността от 22.10.2024 г., а мандатът й изтича 29.12.2027 г.; управител на следните дъщерни дружества на емитента - „Голяма Добруджанска Мелница“ ООД, „Кей Би Агропродъктс“ ЕООД, „Булагрохим“ ЕООД, „Напредък Инвест“ ЕООД, „Напредък 1951“ ЕООД и е в СД на „Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД. Няма други данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.
3. **Генади Райчев Петров** – Член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 137; заема длъжността от 04.07.2024 г., а мандатът му изтича 29.12.2027 г.; управител на „Диплан имоти“ ЕООД, „Риъл Лукс Естейт“ ЕООД, „Диплан имоти 1“ ЕООД, „Манастирски рид парк“ ЕООД, както и в СД на „Медия дивелъпмънт партнърс“ ЕАД и „Кей Би Агро Индъстри“ ЕАД; няма данни за извършвана друга дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.

Генади Райчев Петров изпълнява функцията на независим член на СД по чл. 116а[1] от ЗППЦК.

Няма други членове, които да се явяват висш ръководен състав, извън посочените членове на СД.

3.5. Уговорка за информацията на уебсайта

Инвеститорите следва да отчитат, че информацията на уебсайта на Дружеството не е част от проспекта на ЕС за последващо емитиране, освен ако тази информация не е включена изрично чрез препратка в проспекта.

4. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

4.1. Декларация за отговорност

Членовете на СД на „Елеа Кепитъл Холдинг” АД Цветан Руменов Димитров - Изпълнителен директор, Паулина Христова Василева - Председател на СД и Генади Райчев Петров – член на СД, отговарят солидарно за верността и пълнотата на информацията в проспекта, съгласно чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК, вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Одитиралият годишния консолидиран финансов отчет на емитента за 2025 г. Деян Венелинов Константинов - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 652 чрез Константинов и партньори ООД, като регистрирано одиторско дружество с рег. № 166 член на Института на дипломираните експерт счетоводители в България, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Никола Петков 81, ет. 3 отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за верността и пълнотата на информацията в проспекта, съгласно чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети.

Съставителят на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2025 г. е Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството си на управител на „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД – счетоводно предприятие съставител на финансовия отчет на „Елеа Кепитъл Холдинг“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Ситняково 48, ет. 7 и отговаря за верността и пълнотата на информацията в проспекта, съгласно чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК. Лицето, гарантиращо ценните книжа, „Застрахователно акционерно дружество АРМЕЕЦ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1407, район Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 51, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за верността и пълнотата на информацията в проспекта, съгласно чл. 89д, ал.6, вр. ал. 3 от ЗППЦК, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от „Елеа Кепитъл Холдинг” АД.

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето Проспекта на ЕС за последващо емитиране, с подписите си в края на настоящия документ декларират, че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта на ЕС за последващо емитиране, съответства на фактите и че в Проспекта на ЕС за последващо емитиране няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody’s, Standard & Poor’s и Fitch;

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;

Европейската централна банка (https://ecb.europa.eu)

4.2. Декларация за компетентния орган

КФН в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, е одобрила настоящия Проспект на ЕС за последващо емитиране. Това одобрение не съставлява утвърждаване на Емитента или на качеството на ценните книжа, за които се отнася Проспектът на ЕС за последващо емитиране. Одобрението на компетентния орган удостоверява само съответствието на Проспекта на ЕС за последващо емитиране със стандартите за пълнота, разбираемост и последователност, изисквани съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. Проспектът е изготвен като проспект на ЕС за последващо емитиране в съответствие с член 14а от Регламент (ЕС) 2017/1129.

5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторския доклад и отчета за управление за финансовата 2025 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (https://eleacapitalholding.com/) и са достъпни на обществеността чрез медията за

разкриване на информация www.x3news.com. Финансовите отчети на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети.

Годишният консолидиран финансов отчет на дружеството за 2025 е одитиран. Този отчет съдържа отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал. Годишният консолидирани финансов отчет на Емитента за 2025 г. е одитиран от Деян Венелинов Константинов - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 652 чрез Константинов и партньори ООД, като регистрирано одиторско дружество с рег. № 166 член на института на дипломираните експерт счетоводители в България. Одиторският доклад към консолидирания ГФО на емитента за 2025 г. не съдържа квалификации, параграфи за обръщане на внимание, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество. Посочено е единствено, че при първоначалната класификация и оценка на финансовите инструменти, притежавани от Групата, ръководството е направило своята преценка относно бизнес модела за управление на финансовите активи, като е класифицирало същите като финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Инвестициите в инструменти на собствения капитал от инвестиционния портфейл на Групата се държат за покритие на нуждите от ликвидност и генериране на печалби от колебания на пазарните цени. Последващото оценяване на текущите финансови инструменти на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазара, справедливата стойност се определя на базата на разработени ненаблюдаемите хипотези въз основа на най-добрата налична информация при съответните обстоятелства, която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания. Одиторите определят тези въпроси като ключови, поради това, че последваща оценка се базира на модели за оценката по справедлива стойност и допускания от ръководството.

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

Настоящият Проспект не съдържа данни към междинен период.

Значителни промени във финансовото състояние на Групата, настъпили след края на последния финансов период, за който е публикувана финансова информация (одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г.):

Емитирането на настоящата облигационна емисия в размер на 13 000 000 евро на 29.06.2026 г.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г.) на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента. Настъпила е следната значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (31.12.2025 г.), до датата на настоящия проспект:

На заседание на СД на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД, проведено на 25.06.2026 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: *вид на облигациите:* обикновени, безналични, поименни,

свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми; *обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем*: 13 000 000 (тринадесет милиона) евро; *валута на емисията:* евро; *брой облигации*: 13 000 (тринадесет хиляди); *номинална и емисионна стойност на една облигация:* 1 000 (хиляда) евро; *срок (матуритет) на облигационния заем:* 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията); ISIN BG2100026264; *датата на издаване на емисията* е 29.06.2026 г.

На БФБ се търгува емисия корпоративни облигации на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД с борсов код ECHB, ISIN BG2100039234. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 24.04.2024 г. Емисията е с период на лихвено плащане на 6 месеца, променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,00 % /едно цяло процента/, но не по-малко от 3,25 % /три цяло и двадесет и пет процента/ и не повече от 5.25% /пет цяло и двадесет и пет процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year). Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100039234 на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД, вече допуснати до търговия е 12 000 броя, всяка с номинал 1 000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 12 000 000 евро. По емисията са извършени лихвени плащания. Всяко лихвено плащане е извършено в пълен размер. Последното лихвено плащане, дължимо към 06.06.2026 г. е извършено на 26.06.2026 г. Забавянията се дължат на временни текущи ликвидни дефицити, дължащи се в повечето случаи на забавена събираемост на вземания и плащания от контрагенти. Всички задължения са погасявани и към момента дружеството не е в закъснение. Информацията за всички закъснения е била своевременно разкривана по предвидения ред. Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност, а вземанията да са с по-кратки матуритети и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи и по двете облигации. По този начин СД смята, че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди.

7. ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната и емисионната стойност на една облигация е 1 000 евро. Общата номинална и емисионна стойност на емисията е 13 000 000 евро. Броят на облигациите е 13 000. Книгата на облигационерите на Емитента се води от ЦД, с адрес в София 1000, ул. „Три уши" №6, ет. 4 и интернет страница: http://www.csd-bg.bg/

Цялата емисия облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ, за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от КФН и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на

БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ, е 05.10.2026 г. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД ще се води от ЦД, с адрес в гр. София 1000, ул. „Три уши" №6, ет. 4 и интернет страница: http://www.csd-bg.bg/

Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на БФБ не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

8. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

8.1 Ред и условия при ценните книжа

8.1.1 Описват се видът и класът ценни книжа.

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

8.1.2 Посочва се международният идентификационен номер на ценна книга (ISIN).

Емитираните облигации имат присвоен ISIN BG2100026264.

8.1.3 Посочва се законодателството, уреждащо създаването на ценните книжа.

Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство.

8.1.4 Посочва се паричната единица на емисията ценни книжа.

Паричната единица на емисията облигации е евро.

8.1.5 Посочва се съответният ранг на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, в т.ч., когато е приложимо, степента на подчиненост на ценните книжа, а също така и как би се отразило на инвестицията евентуално преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от облигациите, преди акционерите на Дружество. В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от ТЗ, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност Съгласно решението на компетентния орган на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на БФБ не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

8.1.6 Описват се свързаните с ценните книжа права, в т.ч. евентуалните им ограничения, и процедурата за упражняването им.

Правата, свързани с ценните книжа, процедурата за упражняване на тези права и евентуалните ограничения на тези права:

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в ОСО от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- право да се иска свикване на ОСО по Емисията, при условие че облигационерите притежават най-малко 1/10 от емисията облигации, съгласно правилата на чл. 214, ал. 2 от ТЗ;
- право на информация;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 ТЗ). Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът - емитент не разполага с достатъчно имущество, спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОСО от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: (1) предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; (2) предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации, е необходимо да бъде свикано ОСО, чието решение се разглежда задължително от ОСА.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое ОСО. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник на облигационерите. Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при

разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар, ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 евро. Цената на една облигация по време на периода на търговия на регулирания пазар след първоначалното им допускане ще се определя от търсенето и предлагането на ценната книга. При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси или комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поемани от инвеститорите.

8.1.7. Информация за дължимата лихва

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.50 % и не повече от 5.50 %, 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;

Индексът, който служи за основа на променливия лихвен процент по тази облигационна емисия - 6-месечния Euribor (съкращение от Euro Interbank Offered Rate), представлява бенчмарк, използван на паричните пазари в ЕС. Това е лихвата, при която банки с висок кредитен рейтинг в ЕС отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Този индекс съществува от месец януари 1999 г. За повече информация: www.euribor-ebf.eu. На посоченият сайт може да бъде получена подробна информация за историческите стойности на 6-месечния Euribor.

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 ЦД, 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 ЦД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в" от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Датите на лихвените плащания са: 29.12.2026 г., 29.06.2027 г., 29.12.2027 г., 29.06.2028 г., 29.12.2028 г., 29.06.2029 г., 29.12.2029 г., 29.06.2030 г., 29.12.2030 г., 29.06.2031 г., 29.12.2031 г., 29.06.2032 г., 29.12.2032 г., 29.06.2033 г., 29.12.2033 г., 29.06.2034 г.

За първия шестмесечен период с падеж 29.12.2026 г. е изчислена лихва в размер от 3.864 % (три цяло осемстотин шестдесет и четири процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (24.06.2026 г.), която е в размер на 2.614%, се прибавя фиксираната надбавка от 1.25% и се получава лихва 3.864 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 3.864% е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.50%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5.50%, затова се приема 3.864% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период, след което моделът на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

8.1.8 Посочва се падежът

Матуритетът на облигационния заем е 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) – 29.06.2026 г. с три години гратисен период. Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 1 300 000 (милион и триста хиляди) евро.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Право да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от ЦД.

Датите на главничните плащания са: 29.12.2029 г., 29.06.2030 г., 29.12.2030 г., 29.06.2031 г., 29.12.2031 г., 29.06.2032 г., 29.12.2032 г., 29.06.2033 г., 29.12.2033 г. , 29.06.2034 г.

8.1.10 Описват се евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ. Забраната за прехвърляне на заложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в

който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено 5 (пет) дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Съгласно решението на СД на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се извършват както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него. Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидно нареждане за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към реквизитите на нарежданията са императивно установените в Наредба №38 на КФН. Всеки инвестиционен посредник сам определя образеца на подаваните нареждания. Самите нареждания се подават в съответствие с Общите условия на конкретния инвестиционен посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава нареждане за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност, което се проверява за валидност от страна на ИП.

Физическо лице подава нареждането лично, при което представя документ за самоличност, което се проверява за валидност от страна на ИП.

Нареждането може да бъде подадено и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе, като приложения към нареждането.

Оттегляне на нареждането за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подаденото нареждане за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява нареждането, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава

на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

8.1.11 (информация за непрофесионалните инвеститори) Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на емитента могат да повлияят на получения от ценните книжа доход.

Емитентът предупреждава, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и данъчното законодателство на държавата на учредяване на Емитента могат да окажат влияние върху получавания доход от ценните книжа.

Условия, които Емитентът се е задължил да спазва и допълнителна информация съгласно чл. 100б, ал. 1 - 4 от ЗППЦК и условия

Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на ОСО от настоящата емисия.

Условия, които емитентът се задължава да спазва

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по 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 %;

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.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса 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 0.50.

В случай че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

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 ОСО програма за привеждане в съответствие с изискванията.

В случай че ОСО не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново ОСО, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на ОСО, на което предложената програма е била отхвърлена.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното й погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/ съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. Нарушаването на финансовите съотношения, както и неизпълнението на програмата за тяхното привеждане в съответствие с приетите от емитента ангажименти не са основание за предсрочно изискуемост на емисията.

Съгласно данните от последния неодитиран консолидиран междинен финансов отчет на Емитента към 31.03.2026 г. стойностите на финансовите показатели, които „Елеа Кепитъл Холдинг" АД се е задължило да спазва при издаване на настоящата емисия облигации, са, както следва:

• Съотношение Пасиви/Активи: 65.90% (при изискване да бъде не по-високо от 97%).

• Покритие на разходите за лихви: 1.16 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05).

• Текуща ликвидност: 3.36 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.50).

Промени в условията на облигационния заем

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОСО, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри на емисията: датите на лихвените и главничните плащания, лихвен процент, размер на главничните плащания, обезпечение, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу, и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро- и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват иницииране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или СД на Емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

СД на Емитента има право да инициира промени в условията по емисията, като свика ОСО. Иницииране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от ОСО. Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОСО от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОСО, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от ¾ (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, могат да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Довереник на облигационерите

Емитентът е сключил договор с ИП „Юг Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159 за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите (Договор). Договорът е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, на интернет страницата на довереника: https://www.ugmarket.com/ и на адреса на управление довереника: гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1.

Според Договора ИП „Юг Маркет“ ЕАД ще предоставя услуги като Довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само, като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на облигации в предвидените в Предложението и Договора случаи и в съответствие с приложимото законодателство. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията

Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в Договора, което е за сметка на емитента. При провеждане на първото ОСО се потвърди изборът на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за довереник на облигационерите. Довереникът на облигационерите защитава интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОСО. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОСО, взето с мнозинство повече от 50 % от гласовете на облигационерите, записали заема. Довереникът има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
2. Да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
4. Да свиква ОСО по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7 - дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок 3 (три) работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информация относно:
    - състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;
    - финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
    - предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;

- извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;
- наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

  - да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

  - да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от договора с довереника, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

  - да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

  - да предявява искове против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

  - да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

  - да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на КФН информация за това.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, упоменати като случаи на неизпълнение в Договора или в Предложението за записване на облигациите:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора с ИП Юг Маркет ЕАД за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на същия договор;

2. Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
3. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.
8. Неизпълнение на приета програма за осигуряване на финансов ресурс, в случай на просрочване на задължение по емисията - при просрочие на дължимо плащане, което продължи повече от 30 дни, Довереникът на облигационерите, в изпълнение на функцията си по защита интересите на облигационерите, може да изиска от Емитента да изготви Програма за осигуряване на финансов ресурс за покриване на просрочените задължения; същата Програма се предлага за приемане от общото събрание на облигационерите и след одобрението й Довереникът и облигационерите следят за изпълнението й; неизпълнението на приетата от общото събрание на облигационерите Програма за осигуряване на финансов ресурс е основание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем.

При настъпване на някой от случаите на неизпълнение Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема, въпреки че за да се считат решенията за валидни, които биха обвързали всички облигационери, трябва да бъде редовно свикано общо събрание на облигационерите по емисията, което да бъде проведено съгласно законовите правила и решенията да бъдат взети съгласно изискуемото по закон мнозинство;
2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът свиква ОСО, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

В Предложението за записването на облигациите е посочено още и че:

- при единодушие от страна на облигационерите за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът предприема съответните мерки;
- при единодушие от страна на облигационерите против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереника осъществява контакт с емитента, с цел предприемане на мерки за по-бързото уреждане на неговото задължение;

- при липса на единодушие Довереника свиква ОСО, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

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 ОСО програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че ОСО не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново ОСО, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на ОСО, на което предложената програма е била отхвърлена. За избягване на всякакво съмнение неспазването на един от трите показателя, за които Емитентът е поел задължение да поддържа до пълното изплащане на настоящия облигационен заем, не се счита за неизпълнение по емисията облигации.

Общо събрание на облигационерите

ОСО се свиква от Довереника на облигационерите чрез покана, обявена в ТР, най-малко 10 дни преди събранието. ОСО се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации съгласно правилата по чл. 214, ал. 2 от ТЗ, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Всяка емисия облигации образува отделно ОСО. За ОСО се прилагат съответно правилата за ОСА. Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на ОСО. ОСО може да взема решения, ако на него е представена поне половината от размера на облигационната емисия, като в условията на емисията може да бъде предвиден и по-голям кворум. При липса на кворум се прилага съответно чл. 227, ал. 3 от ТЗ. При определяне на кворума не се вземат предвид обратно изкупените облигации от страна на Емитента. Решението на ОСО се приема с мнозинство от представените облигации, освен ако в условията на емисията не е предвидено друго по-голямо мнозинство. При определяне на мнозинството за вземане на решения от ОСО не се вземат предвид обратно изкупените облигации от Емитента.

9. ПРИЧИНИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО/ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, СЪОТВЕТНО РАЗХОДИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА И, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕКОЛОГИЧЕН, СОЦИАЛЕН И УПРАВЛЕНСКИ (ЕСУ) ХАРАКТЕР

Цел на облигационния заем: Средствата, набрани от първичното частно предлагане, са използвани съгласно основния предмет на дейност, както следва:

- За придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия в дружества;
- За преструктуриране на дяловите участия и задълженията на холдинга и дъщерните му дружества;
- За увеличение на финансовите му активи, включително финансови инструменти, вземания и други;

- За погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при 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.

При емитирането на корпоративните облигации на „Елеа Кепитъл Холдинг" АД бяха и ще бъдат извършени разходи, свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN, CFI и FISN – 140.61 евро
- Такса регистрация в ЦД – 1 016.02 евро
- Търговски регистър – 20.46 евро
- Такса за КФН – 10 225.84 евро
- Възнаграждение на Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД – 12 300 евро
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ - 613.55 евро

Общо 24 316.48 евро

Общата стойност на разходите, свързани с частното предлагане, и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации, е 24 316.48 евро или 1.87 евро на облигация. Общата стойност на разходите, отнесени към общия размер на емисията от 13 млн. евро, представляват 0.19%. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Елеа Кепитъл Холдинг" АД възлиза на 12 975 683.52 евро.

Нетната сума на постъпленията е използвана в следните направления:

- 782 хил. евро е за аванс към юридическо лице за покупка на акции;
- 6 423 хил. евро е за покупка на финансови инструменти, като за покупката на част от финансовите инструменти на стойност 2 600 хил. евро е използвано краткосрочно банково финансиране, което е било възстановено след постъпване на средствата от облигационната емисия;
- 5 120 хил. евро е за увеличение на главницата по предоставен заем на дъщерно дружество по договор от 05.02.2025 г.
- 8 хил. евро е увеличение на главниците по предоставени заеми на дъщерни дружества
- 239 хил. евро са плащания, свързани със стария облигационен заем от 06.12.2023 г.
- 259 хил. евро са погасена сума по договор за цесия с контрагент от 30.06.2026 г.
- 25 хил. евро е плащане на корпоративен данък
- Останалата сума, в размер на 144 хил.евро е използвана за покриване на текущи разходи, свързани с частното предлагане на облигационната емисия и допускане до търговия на регулиран пазар, които са описани по-горе , както и за заплащане на премия по застрахователна полица (около 34 хил. евро), възнаграждение на Довереника на облигационерите (около 8 хил. евро), лихва за краткосрочното

банково финансиране, като част от този остатък все още не е изразходван(приблизително 41 хил. евро).

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти. Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

10. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ

Към момента на изготвяне на Проспекта на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

11. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на валидността на проспекта на ЕС за последващо емитиране могат да бъдат прегледани, когато е приложимо, следните документи:

а) актуалният устав на Емитента;

б) финансовите отчети, проспектите на предходно издадените облигационни емисии на Емитента, договорът с довереника на облигационерите, ведно с всички анекси към него, и застрахователната полица по настоящата емисия.

Интернет страницата, на която могат да бъдат прегледани документите е https://www.eleacapitalholding.com/, като конкретната секция на интернет страницата, на която могат да бъдат прегледани документите по б. „б“, е в секция „Други документи“, подсекция „2026 г.“ на адрес https://eleacapitalholding.com/dokumenti/

12. ГАРАНЦИИ

12.1. Същност на гаранцията

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка „Облигационни емисии” при ЗАД АРМЕЕЦ АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000831255 от 29.06.2026 г. В решението на съвета на директорите на емитента, част от протокол от 25.06.2026 г. е посочено, че *„След изтичане на 180 - дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“.* Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на ОСО за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка с първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след това, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на

довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от на м. януари 2027 г.

12.2. Обхват на гаранцията

Сключената застраховка “Облигационни емисии” при "ЗАД АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000831255 от 29.06.2026 г., има следните параметри:

Вид застраховка: “Облигационни емисии”

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от „Елеа Кепитъл Холдинг” АД с ISIN BG2100026264. Застрахователната полица се сключва в полза на ИП "Юг Маркет" ЕАД, действащ като довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100026264.

Застраховащ (емитент): „Елеа Кепитъл Холдинг” АД, ЕИК 124020731, действащо като Емитент на емисия с ISIN BG2100026264, в размер на 13 000 000 евро (тринадесет милиона евро), разпределени в 13 000 (тринадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия „Елеа Кепитъл Холдинг” АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застраховащия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума: 17 111 837.65 евро. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 29.06.2026 г. Край: 29.08.2034 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 391 710.19 евро.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 16 шестмесечни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии на "ЗАД АРМЕЕЦ" АД:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;

5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.
7. Съгласно Застрахователната полица по тази застраховка няма да се покриват и вземания единствено в случаите, при които Застрахователят може да откаже изплащане на застрахователно обезщетение, изрично предвидени в Кодекса за застраховането.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицата се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

12.3. Информация относно гарантиращото лице

12.3.1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, НА КОИТО Е ИЗЛОЖЕН ГАРАНТЪТ

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД Армеец“ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти, имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk – адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.
- Reserve risk – рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като

откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденти от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Застрахователен риск

Общият размер на пазара, оценен през размера на събраните премии, продължава да расте през последните години. Очаква се увеличаване на размера на изплатените щети вследствие на повишената инфлация. Гарантът се стреми да поддържа застрахователните премии на нива, които биха компенсирали повишените разходи на застрахованите лица.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Значителното поскъпване на цените на стоки и услуги, с които се сблъскват бизнеса и населението през последните години се отрази негативно на населението. В тези условия дохода, с който бизнеса и населението разполагат, намалява. Възможно е това да се отрази негативно на сумите, които същите отделят за застраховане на имуществото си.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в евро. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни.

Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане на България в еврозоната

Възможните негативни ефекти от влизането на България в Еврозоната са свързани предимно с инфлационния натиск, адаптационни разходи и социално напрежение. Краткотрайният инфлационен ефект се дължи най-вече на закръгляване на цени при конвертиране и поскъпване на стоки и услуги, при които цената се определя по-

свободно. Адаптационните разходи се състоят от двойно етикиране на цени, промени в софтуери, счетоводни системи, касови апарати, банкови системи. Това би довело до повишени административни и оперативни разходи за фирмите. Част от населението на България остава скептично към еврото, като са възможни социални напрежения и политически спекулации, особено при краткосрочен ръст на цените.

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гарантът, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гарантът наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на последно изготвения финансов отчет. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на „ЗАД Армеец“ АД не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация, Гарантът не е ползвал външни източници за

осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

12.3.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА

12.3.2. „а“: идентификационен код на Гаранта:

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец” е 549300YJ8EYSOGWKSN48. Гарантът е вписан в ТР с ЕИК 121076907.

12.3.2. „б“: фирмата и търговското наименование на Гаранта:

Застрахователно акционерно дружество Армеец АД ("ЗАД АРМЕЕЦ" АД).

12.3.2. „в“: държава на учредяване на Гаранта:

"ЗАД АРМЕЕЦ" АД е учредено в Република България, седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1407, район Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 51. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство.

12.3.2. „г“: уебсайтът, на който инвеститорите могат да намерят информация за стопанската дейност на дружеството, продуктите, които произвежда, или услугите, които предоставя, основните пазари, на които извършва дейност, основните му акционери, състава на административния, управителния и надзорния му орган и на висшето му ръководство, както и, когато е приложимо, информацията, включена чрез препратка

Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: застраховане и презастраховане; застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост и на права и отговорности, оценими в пари. Управление на набраните от застраховането средства. Видовете застраховки на дружеството са: застраховка злополука, застраховка на сухопътни превозни средства, безрелсови превозни средства, застраховка на плавателни съдове, застраховка на товари по време на превоз, застраховка пожар и природни бедствия, застраховка щети на имущество, застраховка гражданска отговорност, свързана с притежаването и ползването на МПС, застраховка обща гражданска отговорност, застраховка „Помощ при пътуване“, застраховка на летателни апарати, застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати, застраховка на кредити, застраховка „Заболяване“, застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове, застраховка на гаранции, застраховка на разни финансови загуби, застраховка на правни разноски/правна защита/, застраховка „Релсови превозни средства“. Основните му акционери са, както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99 %
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74 %
Други	30 622	9.27 %

ОБЩО: 330190 100.00 %

ЗАД „Армеец" АД има двустепенна система на управление, включваща НС в състав: „Химимпорт" АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка" АД, ЕИК 831447150, Диана Николова Манева и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член. УС на „ЗАД Армеец" АД е в състав: Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Марияна Здравкова Игнатова, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев и Милена Станкова Пенева. Няма други лица, които са част от висшия ръководен състав на Гаранта.

12.3.2. „д": уговорка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта на ЕС за последващо емитиране, освен ако не е била включена в него чрез препратка - Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

12.3.3. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ НА ГАРАНТА

„ЗАД АРМЕЕЦ" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1407, район Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 51, в качеството си на лице, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с лицата по т. 4.1. от този Проспект за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от „Елеа Кепитъл Холдинг" АД.

12.3.4. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НА ГАРАНТА ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен финансов отчет на „ЗАД Армеец" АД за 2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2025 г., хил. лв.
Печалба/загуба от оперативна дейност(нетен резултат от застрахователни услуги)	38 662
Отчет за финансовото състояние	31.12.2025 г., хил. лв.
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	328 737
Коефициент на задлъжнялост (пасиви/собствен капитал)	2.40
Отчет за паричните потоци	31.12.2025 г., хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	60 700
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(88 312)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 747)

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец" АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет –одитиран годишен финансов отчет за 2025 г.

Одиторските доклади за годишните финансови отчети на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 12.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

В представената финансова информация относно ЗАД "Армеец" АД не е използвана междинна финансова информация.

12.4. Тенденциите по отношение на застрахователното дружество

ЗАД „Армеец" АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.). След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец" АД съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец" АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец" АД от датата на последният публикуван финансов отчет-одитиран годишен финансов отчет за 2025 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

Юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец" АД е „ЦКБ Груп" ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт" АД. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт" АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп" ЕАД. На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец" АД. ЗАД „Армеец" АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си. На „ЗАД Армеец" АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец" АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет - одитиран годишен финансов отчет за 2025 г.

12.5. Налични документи

По време на валидността на проспекта на ЕС за последващо емитиране могат да бъдат прегледани, когато е приложимо, следните документи:

а) актуалният устав на Емитента;

б) финансовите отчети, проспектите на предходно издадените облигационни емисии на Емитента, договорът с довереника на облигационерите, ведно с всички анекси към него, и застрахователната полица по настоящата емисия.

Интернет страницата, на която могат да бъдат прегледани документите по б. „а" и „б", е https://www.eleacapitalholding.com/ като конкретната секция на интернет страницата, на която могат да бъдат прегледани документите по б. „б", е в секция „Други документи", подсекция „2026 г." на адрес https://eleacapitalholding.com/dokumenti/

По време на валидността на проспекта на ЕС за последващо емитиране могат да бъдат прегледани, когато е приложимо, следните документи:

в) актуалният устав на Гаранта;

г) финансовите отчети на Гаранта.

Интернет страницата, на която могат да бъдат прегледани документите по б. „в“ и „г“, е на ТР към АВп: www.brra.bg по партидата на Гаранта.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Декларации

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в т. 4.1. „Декларация за отговорност",като отговарят за верността и пълнотата на информацията в проспекта, съгласно чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Цветан Руменов Димитров

2. Паулина Христова Василева

3. Генади Райчев Петров

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ЗАД „Армеец" АД, в качеството му на Застраховател по издадената на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 4.1. „Декларация за отговорност", като отговарят за верността и пълнотата на информацията в проспекта, съгласно чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Миролюб Панчев Иванов

2. Константин Стойчев Велев

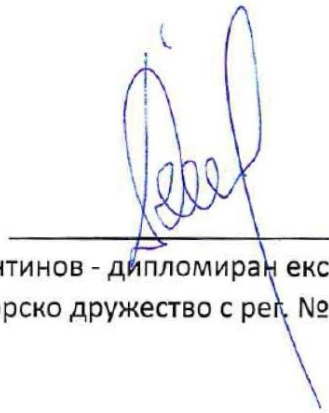
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на годишният консолидиран финансов отчет за 2025 г. на „"Елеа Кепитъл Холдинг" АД декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените съставени от дружеството, на което съм управител финансови отчети, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството си на управител на „Кроу България Адвайзъри" ЕООД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

Долуподписаният, Деян Венелинов Константинов - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 652 чрез Константинов и партньори ООД, като регистрирано одиторско дружество с рег. № 166, в качеството си на одитор, отговорен за одита на годишният финансов отчет на „"Елеа Кепитъл Холдинг" АД за 2025 г. декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочения одитиран от мен финансов отчет и изготвения върху този отчет одиторски доклад, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Деян Венелинов Константинов - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 652 чрез регистрирано одиторско дружество с рег. № 166 Константинов и партньори ООД