ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации с емитент

„ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на листваните ценни книжа:	23 500 (двадесет и три хиляди и петстотин) броя
Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) евро

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ 23-Е ОТ 15.01.2026.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ.

29 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации от „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД съдържа цялата информация за Емитента, необходима за взимане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия проспект.

Този документ представлява проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на издадени от „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД 23 500 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, която разпоредба е част от въведените мерки по прилагането на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24 параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно заедно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на емитента – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Гарантът отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни, посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Облигациите и на Емитента не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него на следният адрес:

Емитент – „ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД
Адрес: гр. София 1000, район Средец, ул. Аксаков № 11А, ет. 5, офис 3
Телефон: +359 886 157 623
Ел. поща: kamelia.belcheva.jm@abv.bg
Сайт: https://fin-collection.bg/
Лице за контакт: Камелия Белчева – Директор за връзка с инвеститорите
Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на „Българска фондова борса” АД за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД (https://fin-collection.bg/).
Някои от понятията, използвани в този Проспект, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, имат следното значение:

„Емитентът” или **„Дружеството“** - „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД

„Проспектът“ – Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД.

„Облигациите” или **„Облигационния заем”** – 23 500 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка.

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – ИП „ЮГ Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса” АД

ЦД – „Централен депозитар” АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ТР – Търговски регистър към Агенцията по вписванията

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

ОСО – Общо събрание на облигационерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ЗОЗ – Закон за особените залози
ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител
ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители
МСС - Международни счетоводни стандарти
МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност
УС - Управителен съвет

СЪДЪРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ 9

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ 9

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА 9

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА 12

РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ 15

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ 17

2.1.СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ 17

2.2.НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА 23

2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ 27

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) 32

3.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта 32

3.2. Доклади, изявления и информация от трети лица 33

3.3. Компетентен орган, одобрил проспекта 34

3.4. Законово определени одитори 34

3.5. Информация за емитента 34

3.5.1. Фирмата и търговско наименование на Емитента 34

3.5.2. Място на регистрация на емитента 35

3.5.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуване 35

3.5.4.Седалище и правна форма 35

3.5.5. Неотдавнашни събития, които са от съществено значение за оценяването на платежоспособността на емитента 35

3.5.6. Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им 36

3.5.7. Съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране след края на последната финансова година 36

3.6. Очакваното финансиране на дейността на емитента 36

3.7. Преглед на стопанската дейност 37

3.7.1. Основни дейности 37

3.7.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция. 40

3.8. Организационна структура 40

3.8.1. Ако емитентът е част от група - кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема - ако това помага за изясняване на структурата. 40

3.8.2. Ако емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост. 40

3.9. Информация за тенденциите 40

3.9.1. Съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последния публикуван одитиран финансов отчет 40

3.9.2. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта 40
3.9.3. Значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период. 41
3.9.4. Информация за всякакви известни тенденции, несигурност, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година. 42
3.10. Прогноза или оценка на печалбата 43
3.11. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав 43
3.11.1. Членове на управителният орган 43
3.11.2. Конфликт на интереси 44
3.12. Мажоритарни акционери 44
3.12.1. Лица, които упражняват контрол 44
3.12.2. Договорености за промяна в контрола 46
3.13. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента 46
3.13.1. Историческа финансова информация и финансови отчети 46
3.13.2.Одитиране на историческа годишна финансова информация 50
3.13.2.2. Отказ на изготвяне на одиторски доклади или резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество 51
3.13.2.3. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите 51
3.13.2.4. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани. 51
3.14. Правни и арбитражни производства 52
3.15. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента 52
3.16. Допълнителна информация 52
3.16.1. Акционерен капитал 52
3.16.2. Учредителен акт и устав 52
3.17. Договори от съществено значение 53
3.18. Налични документи 53
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) 54
4.1. Съществена информация 54
4.1.1. Интерес на физически и юридически лица, участващи в предлагането 54
4.1.2. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията 54
4.2. Информация относно ценните книжа, които се предлагат 57
4.2.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number) 57
4.2.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа 57
4.2.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните

книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите 58
4.2.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия. 59
4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа 59
4.2.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента. Информация относно нивото на подчиненост. 59
4.2.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително евентуалните ограничения на тези права 59
4.2.8. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва 65
4.2.9. Падеж на облигациите и условия, свързани с платимата главница 69
4.2.10. Информация за доходността 70
4.2.11. Представителство на облигационерите 71
4.2.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били емитирани ценните книжа 76
4.2.13. Дата на емитиране 76
4.2.14. ограничения върху свободната прехвърляемост 76
4.2.15. Данъчно облагане 78
4.3. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ 81
4.3.1. Условия, на които се подчинява предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявки 81
4.3.2. План на разпространение и разпределение 84
4.3.3. Цена 84
4.3.4. Пласиране и поемане 85
4.4. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО 86
4.4.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. 86
4.4.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави или пазари за растеж, на които вече се търгуват ценни книжа от същия клас 87
4.4.3. Име и адрес на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент 87
4.4.4. Емисионна цена на ценните книжа 87
4.5. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ 87
4.5.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали 87
4.5.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме 87

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)..... 88
5.1. Същност на гаранцията..... 88
5.2. Обхват на гаранцията..... 88
5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице..... 89
5.3.1. Отговорни лица..... 89
5.3.2. Законови определени одитори..... 89
5.3.3. Рискови фактори..... 90
5.3.4. Информация за Застрахователя..... 96
5.3.5. Преглед на стопанската дейност..... 99
5.3.6. Организационна структура..... 101
5.3.7. Информация за тенденциите..... 101
5.3.8. Прогнозни печалби..... 102
5.3.9. Административни, управителни и надзорни органи..... 102
5.3.10. Мажоритарни акционери..... 106
5.3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта..... 107
5.3.12. Допълнителна информация за Гаранта..... 114
5.3.13. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента..... 114
5.4. Налични документи по отношение на Гаранта..... 115
ПРИЛОЖЕНИЕ - ДЕКЛАРАЦИИ..... 116

1. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

А1. Наименование и ISIN на ценната книга

Емитент на облигациите е „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД. Облигациите са с ISIN BG2100032254, CFI код DBVUFR и FISN код FINKALEKSHAN /VARBD 20331009.

А2. Идентификационни данни и данните за контакт с емитента

„Фючър Кепитъл Холдинг“ АД е дружество вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 114075672. LEI код на дружеството е 8945009XOCWNZ12OHD09 и седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Средец, ул. Аксаков № 11А, ет. 5, офис 3, електронна поща: kamelia.belcheva.jm@abv.bg; интернет страница: https://fin-collection.bg/; връзка с инвеститори: Камелия Белчева – +359 886 157 623

А3. 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 поиска допускането им до търговия на регулирания пазар.

А4. Идентификационни данни и данни за контакт с компетентен орган, потвърдил проспекта

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

А6. Дата на потвърждение на проспекта

Проспектът е одобрен от КФН на 15.01.2026 г. с Решение 23-Е на КФН.

А7. Предупреждения

Настоящото резюме към проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение взето да се инвестира в 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.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Б1. Кой е емитентът на ценните книжа?

„Фючър Кепитъл Холдинг” АД е търговско акционерно дружество, учредено в Република България, регистрирано на основание ТЗ с решение № 669 от 1997 на Плевенски окръжен съд, Регистър 1, Партида №1042, Том № 20, Стр. 174 по фирмено дело № 595/1997 г., вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование „Фючър Кепитъл Холдинг” АД, ЕИК 114075672, LEI: 8945009XOCWNZ12OHD09. Предприятието е публично дружество, съгласно ЗППЦК и упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК, който поставя специфични изисквания по отношение на публичните дружества. Седалище и адрес на управление - гр. София 1000, район Средец, ул. Аксаков № 11А, ет. 5, офис 3.

Групата на Емитента се състои от дружеството майка „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества - „Бетонови изделия – Пловдив“ ЕООД, в което притежава 100 % от капитала, „Дохо“ ЕООД, в което притежава 100 % от капитала, „Стройтехника“

АД, в което притежава 66.28 % от капитала. Конкретно регистрираният предмет на дейност на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД е инвестиране в търговски дружества, включително придобиване, управление и продажба на участия в дъщерни и асоциирани дружества; инвестиране във финансови активи и инструменти; инвестиране в недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем или изграждане и експлоатация на индустриални зони, инвестиране на средства в сферата на устойчивите бизнес решения, оптимизиране на разходите за енергия и повишаване на енергийната ефективност, вкл. чрез използването на зелена енергия; разработване на проекти и изграждане на ВЕИ; изпълнение на иновативни решения в областта на енергийната независимост, както и извършване на всякаква друга дейност, незабранена от закона, включително свързана с инвестиционната дейност и управлението на активи. Всяка дейност, за извършването на която се изисква разрешително и/или лиценз, ще се извършва след надлежното му получаване. „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Бетонови изделия – Пловдив“ ЕООД през месец март 2024 г. Предметът на дейност на „Бетонови изделия – Пловдив“ ЕООД е производство на бетонови изделия, външна и вътрешна търговия, търговско представителство и посредничество, посредническа дейност, консултантска дейност, както и всякаква друга дейност, която не е забранена със закон. През юни 2024 г. „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД придобива 66.67 % от дяловете на дружеството „Дохо“ ООД, понастоящем ЕООД. Предметът на дейност на „Дохо“ ЕООД е производство, изкупуване, преработка и реализация на селскостопанска продукция; арендуване и наемане на земеделска земя; покупка на стоки и др. вещи с цел препродажба в първоначален преработен или обработен вид в страната и чужбина; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; спедиционни, превозни и складови сделки; сделки с интелектуална собственост; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа, рекламна, информационна, сервизна, издателска, програмна и импресарска дейност или дейност по предоставяне на други услуги; научни изследвания, издаване и разпространение на правна литература и информация, административно-правни, правни услуги и консултации, организиране на семинари, пленери, конференции, симпозиуми, срещи, водене на курсове и школи за обучение, квалификация и преквалификация; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; внос и износ по предмета на дейност; извършване на лизингови и франчайзингови сделки, както и всяка друга дейност и услуги, незабранени от закона при спазване на законовите изискване за лицензиране. През месец март 2025 г. „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД придобива още 33,33% от дяловете на „Дохо“ ООД. Към 30.09.2025 г., „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД притежава 100% от дяловете на същото дружество. През месец септември 2024 г. „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД придобива 66.28% от акциите на „Стройтехника“ АД за сумата от 329 хил.лв. Инвестицията е класифицирана като инвестиция в дъщерни предприятия. Предметът на дейност на „Стройтехника“ АД е производство и търговия с компресорни уредби, връзки за тръбно скеле, производство на стоки и услуги за които няма забрана, вътрешна и външнотърговска дейност, както и всякаква стопанска дейност незабранена от законите в Република България. Предметът на дейност на дружествата от Групата съвпада с реално осъществяваната от тях дейност. За периода, обхванат от финансовата информация в настоящия проспект, посочените дружества не са извършвали търговска дейност.

Б2. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е представена от годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Емитента за 2024 г. и неодитиран консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г., съобразно Приложение I от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за дялови ценни книжа.

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

Отчет за приходите и разходите

Показател/Период в хил. лв.	2023 г. Индивидуален одитиран	2024 г. Консолидиран одитиран	30.06.2025 г. Консолидиран неодитиран	30.09.2025 г. Консолидиран неодитиран
Съвкупни приходи	5	15	3 416	3 416
Оперативна печалба/загуба	-4	-159	3 261	3 139
Нетна печалба или загуба	-4	2 682	3 442	3 678
Доход на една акция (в лева)	-0.33	53.20	10.33	8.25

Счетоводен Баланс

Показател/Период в хил. лв.	2023 г. Индивидуален одитиран	2024 г. Консолидиран одитиран	30.06.2025 г. Консолидиран неодитиран	30.09.2025 г. Консолидиран неодитиран
Общо Активи	15	8 052	25 765	32 954
Собствен Капитал	12	3 830	12 826	21 007
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	-11	4 214	9 997	11 933

Парични потоци

Показател/Период в хил. лв.	2023 г. Индивидуален одитиран	2024 г. Консолидиран одитиран	30.06.2025 г. Консолидиран неодитиран	30.09.2025 г. Консолидиран неодитиран
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-	-688	9	-89
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	825	-7 783	-11 522
Нетни парични потоци от финансова дейност	-6	-143	7 781	11 611

В одиторския доклад по отношение на одитираните финансови отчети за 2023 г. и 2024 г. от Божидар Начев, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0788, не се съдържат забележки.

Върху предоставената одитирана финансова информация за 2023 г. и 2024 г. не е издаван отказ от мнение.

За периода обхванат от финансова информация в Проспекта Дружеството не е разпределяло дивидент.

Б3. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат 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, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

- Рискове, свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества
- Риск, свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри
- Кредитен риск
- Риск от промяна в акционерната структура
- Регулаторен риск

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

B1. Основни характеристики на ценните книжа

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ облигациите имат присвоен ISIN BG2100032254, CFI код DBVUFR, FISN код FINKALEKSHAN /VARBD 20331009.

Облигациите от Емисията са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро. Емисионната стойност на една облигация е 1 000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 23 500 000 евро. Броят на облигациите е 23 500. Срокът на емисията 8 години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период на главницата. Падеж на емисията 09.10.2033 г. Амортизация на главницата: първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 2 350 000 (два милиона, триста и петдесет хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане. Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (09.10.2025 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

- Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
- Привилегировано право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите и преди необезпечени кредитори.

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 ОСО.

- Право на участие в ОСО по Емисията;
- Право да се иска свикване на ОСО по Емисията;
- Право на информация;
- Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред за удовлетворяване 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.

Облигациите от настоящата емисия са обезпечени. В случай че спрямо Емитента бъде открито производство по несъстоятелност поради неплатежоспособност, то съгласно чл. 722, ал. 1, т. 1 от ТЗ облигационерите като кредитори с обезпечени вземания се

удовлетворяват по предпочитание от получената цена от продажбата на обезпечението. Тяхното удовлетворяване става преди: разноските по несъстоятелността; вземанията, произтичащи от трудови правоотношения; публичноправните вземания на държавата и общините; всички останали необезпечени вземания (включително търговски и други кредитори)

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента.

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 ЗДФО финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, вписано в ТР с вписване № 20251015115823, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-малко от 2.50 % 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).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 09.04.2026 г., 09.10.2026 г., 09.04.2027 г., 09.10.2027 г., 09.04.2028 г., 09.10.2028 г., 09.04.2029 г., 09.10.2029 г., 09.04.2030 г., 09.10.2030 г., 09.04.2031 г., 09.10.2031 г., 09.04.2032 г., 09.10.2032 г., 09.04.2033 г., 09.10.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 09.04.2029 г., 09.10.2029 г., 09.04.2030 г., 09.10.2030 г., 09.04.2031 г., 09.10.2031 г., 09.04.2032 г., 09.10.2032 г., 09.04.2033 г., 09.10.2033 г.

B2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Настоящият Проспект има за цел допускането на облигациите на Емитента за търговия на организирания от БФБ регулиран пазар. Емитентът се е задължил да предприеме необходимите мерки за регистрация на емисията за търговия на БФБ не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави, пазари на растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

B3. Има ли гаранция свързана с ценните книжа?

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

Естество и обхват на гаранцията: Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 02.10.2025 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 23 500 000 евро, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „Фючър Кепитъл Холдинг” АД е сключило със ЗД „ЕВРОИНС”, ЕИК 121265113, и поддържа договор за застраховка „Облигационен заем” на всички плащания по

Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („ЮГ Маркет“ ЕАД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 33 840 000.00 евро. Застраховката, обезпечаваща облигационната емисия не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен задължението му за заплащане на главницата и лихвите по облигациите от емисията. Датата на сключване на застрахователната полица е 09.10.2025 г. Срокът на застрахователната полица е до 10.12.2033 г.

Кой гарантира ценните книжа: „Застрахователно дружество Евроинс“ АД („ЗД Евроинс“ АД) е вписано в Търговския регистър с единен идентификационен код (ЕИК) 121265113. Съществуването на „ЗД Евроинс“ АД не е ограничено със срок, съгласно чл. 7 от Устава на дружеството. Издаденият на дружеството идентификационен номер на правния субект е: LEI code 747800G0B61WF68GDU20. Контакт със „ЗД Евроинс“ АД може да се осъществява по следните начини: Седалище и адрес за кореспонденция: гр. София, п.к. 1592, р-н Искър, бул. Христофор Колумб №43; Телефон: 02/ 9651 525; Факс: 02/ 9651 526; E-mail: office@euroins.bg; Интернет адрес: www.euroins.bg „Застрахователно дружество Евроинс“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по Закона за застраховането (обн., ДВ., бр.86 от 11.10.1996 г.) – Разрешение за извършване на застрахователна дейност по Протокол № 8 от 15.06.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при МС на Република България. В съответствие с Кодекса за застраховането (КЗ), „ЗД Евроинс” АД може да извършва активно презастраховане по всички видове застраховки, за които Дружеството има издаден лиценз. Лицензът на „ЗД Евроинс“ АД е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор, Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения № 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН). Вписаният предмет на дейност на „ЗД Евроинс” АД е: Застраховане. Дружеството има лиценз за извършване на застрахователна дейност по всички видове застраховки по общо застраховане. Капиталът на „ЗД Евроинс“ АД е в размер на 78 471 200 (седемдесет и осем милиона, четиристотин седемдесет и една хиляди и двеста) лева.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗД „Евроинс” за 2023 г. и 2024 г. и неодитиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Показател/Период в хил. лв.	2023г. одитиран	2024г. одитиран	30.09.2025г. неодитиран
Печалба за периода	**9 916**	**5 576**	**1 449**

Отчет за финансовото състояние

Показател/Период в хил. лв.	2023г. одитиран	2024г. одитиран	30.09.2025г. неодитиран
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	**462 618**	**448 955**	**473 664**
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	**6.64**	**3.12**	**6.13**

Отчет за паричните потоци

Показател/Период в хил. лв.	2023г. одитиран	2024г. одитиран	30.09.2025г. неодитиран
Нетни парични потоци от оперативни дейности	**5 199**	**-12 410**	**19 246**
Нетни парични потоци от финансови дейности	**10 350**	**65 020**	**66 612**

Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	**-18 890**	**-49 882**	**-85 960**

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа: 1. Систематични - политически и макроикономически рискове, инфлационни рискове; 2. Несистематични - Секторни (застрахователен риск); фирмен риск; ликвиден риск; оперативни рискове; финансов риск.

B4. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем. Кредитен риск. Облигациите са обезпечени.
- Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията
- Ценови и лихвен риск
- Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации
- Риск при реинвестиране
- Риск от обратно изкупуване от страна на Емитента
- Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия
- Инфлационен риск
- Риск, свързан с липсата на опит на инвеститорите

РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ

Г1. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от СД на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. 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, се очаква да бъде 18 160 евро или 0.77 евро на облигация. Разходите, отнесени към общия размер на емисията от 23.5 млн. евро, представлява 0.077 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях ИП, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Г2. Защо е съставен този проспект?

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването й.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 02.10.2025 г. със следната цел - придобиване на миноритарни и мажоритарни участия в търговски дружества и инвестиции в развитие на дейността им; придобиване на недвижими имоти и тяхното развитие; инвестиции във финансови активи и инструменти; погасяване на задължения.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия е приключила на 09.10.2025 г. Дружеството успява да пласира 23 500 облигации от първоначално предложените 23 500 облигации.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия.

Общите разходи по непубличното пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар биха възлезли на 35 517 лв., като тези разходи включват:

Разход	**Стойност (в лева)**
Разходи за частно пласиране	
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	297.00
Такси за обявяване в ТР на облигационния заем и на поканата за първото ОСО	40.00
Такса за регистриране на облигационна емисия в ЦД	1 980.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник обслужващ частното пласиране	6 000.00
Общо разходи за частно пласиране	***8 317.00***
Разходи за допускане до търговия	
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ (с ДДС)	1 200.00
Такса за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа събирана от регулаторния орган	20 000.00
Такса за поддържане на регистрация на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE	3 000.00
Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR	3 000.00
Общо разходи за допускане до търговия	***27 200.00***
ОБЩО	**35 517.00**

След приспадане на разходите за частно пласиране на емисията, нетно набраната сума е била в размер на 23 481 840 евро.

Разпределение на разходването на нетната сума от постъпленията от емитирането на емисията облигации по основни предназначения е, както следва: - 20 440 хил. евро са изразходвани за записване на облигации, издадени от местно и чуждестранно юридически лица; - 1 448 хил. евро са изразходвани за покупка на облигации, издадени от местно и чуждестранно юридически лица.; - 48 хил. евро са изразходвани за заплащането на лихвата по предходната емисия облигации на дружеството с ISIN BG2100025241 и с падеж 20.11.2025 г.; - 897 хил. евро са изразходвани за погасяване на задължение по репо сделка; - 167 хил. евро са изразходвани за погасяване на задължение към дъщерното дружество Дохо ЕООД; - 11 хил. евро са предоставени, като заем на дъщерното дружество Стройтехника АД за финансиране на оперативни разходи на дружеството; - 79 хил. евро е изразходвана за заплащане на първа вноска по общо дължимата застрахователна премия по застрахователна полица по настоящата емисия облигации; - 5 хил. евро са изразходвани за заплащане на дължимото възнаграждение за 2025 г. към Довереника на облигационерите по настоящата емисия облигации; - 385 хил. евро са изразходвани за покриване на разходите, свързани с пласирането и допускането до търговия на настоящата емисия облигации, посочени в таблицата по-горе, както и за допълнителен ликвиден буфер.

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации. Не са налице съществени конфликти на интереси, свързани с допускането до търговия на облигациите.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат 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, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Представените по-долу рискове са подредени от висока към ниска степен на вероятността от тяхното възникване, съответно степента им на отрицателно въздействие върху Емитента.

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. Изброените по-долу рискове са подредени от висока към ниска степен на вероятността от тяхното възникване, съответно степента им на отрицателно въздействие върху Емитента.

- Макроикономически риск;
- 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***

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в

макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Почти една година след като Русия започна военната агресия срещу Украйна, икономиката на ЕС навлезе в 2023 г. в по-добро състояние от прогнозираното през есента.

Ръстът на брутния вътрешен продукт на еврозоната и на Европейския съюз (ЕС) през 2024 г. расте с 0,9%, показвайки възстановяване на икономиките на държавите членки. През 2023 г. се забавя рязко спрямо предишната година. Икономиката и на двата региона се разширява едва с по 0,5% през същата година, докато през предходната 2022 година ръстът бе от 3,4%, показват данни на европейската статистическа служба Евростат.

Въпреки това неблагоприятните условия още са налице. Потребителите и предприятията продължават да са изправени пред високи разходи за енергия. За сметка на това се забелязва намаление на основната инфлация през последната година. Поради нормализирането на инфлационния натиск, Европейската централна банка започна да разхлабва паричната политика, като се очаква този процес да продължи и да подпомогне икономическия растеж.

За България растежът възлиза на 2,8% през 2024 г., като се очаква да бъде 3% през 2025 г. според Световната Банка и Международния Валутен Фонд.

След като достигна най-високата си стойност през 2022 г., инфлацията в България намалява през 2023 г. до 9,5% по данни на НСИ. През 2024 г., инфлацията спада до 2,2 % и се очаква да достигне 2,3% през 2025 г. Инфлацията в зоната се забави до 2,2% през годината до септември. Очакванията са през идната 2026г. да спадне до целта от 2.0%. Въпреки че несигурността около прогнозата остава голяма, рисковете за растежа като цяло са балансирани.

- ✓ ***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.

През последните 4 години политическата конюнктура в страната е белязана от преобладаващата безпрецедентна политическа криза, която в следствие на последните събития е с тенденция към задълбочаване. След поредица от извънредни избори и дълги периоди на служебна власт, през лятото на 2023 г. след трудни преговори между основните политически формации беше сформирано редовно правителство, което да управлява на т.нар. „ротационен принцип“. След неуспешни преговори в управляващото мнозинство през месец Март на 2024 г. за осъществяване

на „ротацията“ се стигна до оставка на правителството и насрочване на нови парламентарни избори.

Към момента в страната функционира редовно правителство, което бе сформирано след проведените през месец октомври на 2024 г. парламентарни избори. Резултатите от тях не доведоха до коренна промяна в разпределение на различните основни партии, но въпреки това се сформира коалиция за ново редовно правителство. През октомври 2025 г., се появиха неразбирателства в парламента, които могат да доведат до нова политическа нестабилност. Предходното е предпоставка за повишаване на съществуващият риск от продължаващо задълбочаване на политическата криза, а при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на редица законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса

- ✓ ***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

Дата	Агенция	Дългосрочен Чужда/ местна валута	Краткосрочен Чужда/ местна валута	Перспектива
10.07.2025 г.	Standard & Poor‘s	BBB+ / BBB+	A-2 / A-2	Стабилна
24.01.2025 г.	Moody‘s	Baa1	Baa1	Стабилна
10.07.2025 г.	Fitch	BBB+ / BBB+	F-1 /-	Стабилна

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 лева и евро.

Към датата на настоящия проспект, валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Присъединяването на България към еврозоната и приемането на еврото като официална валута на България от началото на 2026 г. ще премахне изцяло валутния риск по отношение на еврото.

Емитентът ще контролира този вид риск, като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също ще са евро.

Считаме, че рискът от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари няма да е определящ за дейността на Дружеството.

- ✓ ***Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане в Еврозоната***

Въпреки, че членството в Еврозоната се свързва с редица предимства, съществуват и потенциални негативни ефекти и предизвикателства за българския бизнес, които трябва да бъдат отчетени.

Такива биха били засилен конкурентен натиск. Премахването на валутния риск и намаляването на трансакционните разходи може да направи българските дружества по-привлекателни за чуждестранните инвеститори, но също така ги изправя пред по-силна конкуренция от страна на по-големи и по-утвърдени компании от Еврозоната.

Допълнително, въпреки че официално преизчисляването на цените става по фиксиран курс, съществува риск от скрито повишаване на цените чрез закръгляване нагоре при преминаването към евро. Това обуславя негативен инфлационен ефект, който може да намали покупателната способност и да повлияе на продажбите на българските юридически лица.

Въпреки тези рискове, голяма част от експертите подчертават, че при адекватна подготовка и политики, нетният ефект от присъединяването към Еврозоната следва да бъде положителен за икономиката и бизнеса в дългосрочен план.

- ✓ ***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.

Системата на валутен борд в 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, се нормализират, което се очаква да допринесе за стабилизацията на икономическата ситуация в страната.

Рискът е от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. По данни на НСИ през септември 2025 г. месечната инфлация е -0,8%, а годишната инфлация за септември 2025 г. спрямо септември 2024 г. е 5,6%. Според хармонизираният индекс на потребителските цени (ХИПЦ) през септември 2025 г. месечната инфлация е -0,6%, а годишната инфлация за септември 2025 г. спрямо септември 2024 г. е 4,1%.

- ✓ ***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.

По данни на НСИ през второто тримесечие на 2025 г., коефициентът на безработица е 3.6%, или с 0.7 процентни пункта по-нисък в сравнение с второто тримесечие на 2025 г. Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години намалява с 0.1 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2024 г. и се равнява на 70.9%, а коефициентът на икономическа активност за населението за същата възрастова група е 73.7%, като в сравнение с второто тримесечие на 2024 г. намалява с 0.4 процентни пункта.

Ако тенденцията на спад в безработицата се обърне, това би довело спад в покупателната способност на населението, което от своя страна ще доведе до спад в икономическата активност в страната. Покачваща се безработица би могла да доведе и до спад в способността на населението да обслужва отпуснатите му кредити, което от своя страна би могло да затрудни Емитента при изплащане на лихвите и главницата по настоящата емисия ценни книжа.

- ✓ ***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 корпоративния данък и осигуровките в следващите години при евентуален скок на бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат, но в близките месеци е възможна промяна в данъчното законодателство по този въпрос. 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 и конфликта в Близкия Изток. 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 ще бъде изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

2.2.НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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

По-долу са изброени рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество и нормалното осъществяване на неговата дейност. Рисковете са подредени от висока към ниска степен на вероятността от тяхното възникване, съответно степента им на отрицателно въздействие върху Емитента.

- ✓ ***Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия***

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Следва да се има предвид, че мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

- ✓ ***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, строителни материали и аграрен сектор, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовият резултат и стойността на дяловете на Дружествата могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори, като:

- *Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти и сектор строителство.*

Доходите от или стойността на недвижимите имоти и строителните материали могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България. Двата сектора са взаимно свързани, като общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи, са част от рисковете извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната, което оказва влияние и върху пазара на строителни материали. В тази връзка, основните рискове и несигурност, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти и строителство са: понижение на пазарните цени на недвижимите имоти; понижение на равнището на наемите; повишаване на застрахователните премии; ниска ликвидност на инвестициите в имоти; повишена конкуренция; рискове при отдаването под наем; риск от непокрити от застраховките загуби.

- *Рискове, свързани с аграрния сектор.*

Резултатите на Групата от търговията с аграрна продукция зависят от тенденциите на международните пазари. Оборотите и печалбите на аграрния сегмент ще останат и в бъдеще силно зависими от динамиката на международните цени и развоя и военните действия в Украйна, които трудно могат да бъдат предвидими. Няма гаранция за това какви ще бъдат бъдещите добиви при различните култури, съответно как ще се отрази това върху борсовите им цени глобално и в региона, като при продължаващ натиск върху цените Групата може да намали търгуваните обеми и дори да регистрира загуби от тази дейност.

- ✓ ***<u>Операционен риск</u>***

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Поради тази причина, Емитентът е разработил механизми за контрол и управление на операционния риск. Макар че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност.

- ✓ ***Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране***

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

- ✓ ***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".

- ✓ ***Риск, свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри***

Бизнесът на Дружеството е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента и на неговото дъщерно дружество. Няма сигурност, че услугите на този „ключов" персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

- ✓ ***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;

- ✓ ***Лихвен риск***

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Ако Емитентът финансира инвестициите си с привлечен заемен капитал с плаващ лихвен процент, то при покачване на лихвените равнища, дружеството ще генерира повече разходи за лихви. Това ще има неблагоприятен ефект върху печалбата на Емитента. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

- ✓ ***Кредитен риск***

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

- ✓ ***Контрагентен риск***

В част от своята дейност по инвестиции в недвижими имоти „ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД поддържа взаимоотношения с множество външни лица – строители, доставчици на строителни материали, наематели и т.н. Съществува риск насрещната страна да не изпълни своите договорни задължения – да не извърши строителството в срок, да не достави договорени материали, да не заплати наема в срок и т.н. Емитентът ще се стреми да минимизира тези рискове, от една страна чрез подбор на страните, с които влиза в договорни отношения и от друга чрез включването на клаузи в договорите, които да възпрат насрещните страни от неизпълнение и да компенсират негативите върху Емитента, ако такова неизпълнение бъде допуснато.

- ✓ ***Ликвиден риск***

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства – това създава предпоставка за увреждане на репутацията на Емитента. Поради тази причина, Компанията прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия с цел предотвратяване настъпването на значителни загуби на Дружеството.

- ✓ ***Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните***

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите

изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от ОСА за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК.

- ✓ ***Риск от конкуренция в сектора в който дружеството оперира***

Секторът на недвижимите имоти, строителство и управление на активи, в които основно оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Строителният пазар и 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. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

- ✓ ***Риск от промяна в акционерната структура***

Към датата на настоящия Проспект на ръководството на Дружеството не са известни данни за планирана промяна в акционерната структура. В случай на промяна в акционерната структура в резултат на която се преминават посочените в ЗППЦК прагове инвестиционната общност и надзора ще бъдат уведомени за това. Същевременно при значителна промяна в акционерната структура ще възникне задължение за новия мажоритарен акционер да отправи търгово предложение към останалите акционери, спазвайки изискванията на ЗППЦК и приложимите наредби на КФН, с което в максимална степен ще бъдат защитени интересите на инвеститорите.

- ✓ ***Регулаторен риск***

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и предвид инвестиционните намерения законодателството, регулиращо сектора на възобновяеми енергийни източници (ВЕИ), строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради). Резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

- ✓ ***Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем. Кредитен риск.***

Облигационерите са изложени на риск при настъпване на съответния падеж да не получат навреме или изцяло полагащите им се лихвени и/или главнични плащания. За да обслужва настоящия облигационен заем, Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха

довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довела до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Оценката на кредитния риск изисква детайлно познаване на бизнеса на Емитента, на неговата финансова позиция, текущи доходи, парични потоци и платежоспособност. Всеки инвеститор трябва да си изгради обоснована представа за бъдещото развитие на Емитента и за възможностите му в бъдеще да генерира достатъчно парични потоци с цел обслужване на плащанията по тази облигационна емисия.

- ✓ ***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 „Фючър 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 2.50% 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 банки в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 ч. централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

В периоди на рестриктивна лихвената политика, т.е. в посока на увеличаване на лихвените равнища от страна на европейската централна банка, това би натоварило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. От друга страна, Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска лихва, в случай че политиката на ЕЦБ се промени. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 2.50 % на годишна база.

- ✓ ***Ценови и лихвен риск***

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията на вторичен пазар, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в 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 в низходящ тренд, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е намаляващ и 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, настоящият облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения.

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

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗД „Евроинс“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB- 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.

- ✓ ***Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации***

Облигациите са емитирани при условията на 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.

- ✓ ***Риск при реинвестиране***

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията, да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

- ✓ ***Риск от обратно изкупуване от страна на Емитента***

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход преди падежа на облигациите. Облигационерите, инвестирали в настоящата емисия, са изложени на риск от предплащане, тъй като в условията на облигационния заем е включена опция за предсрочното му изкупуване.

- ✓ ***Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия***

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива, както на облигационерите, така и на Емитента. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с изричното съгласие на ОСО и на Емитента. Параметрите, които могат да бъдат променяни по гореописания ред, са: срочност на лихвеното плащане, размер на лихвения процент, изплащане на главницата, кол опции, подчиненост и т.н. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на ОСО. Съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията и реда за извършване на плащанията, при които са издадени облигациите, включително конкретните параметри на емисията облигации, които подлежат на последваща промяна, се приемат 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. В случай че решението за промяна е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

- ✓ ***Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа***

Съществува риск текущият данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

- ✓ ***Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента***

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на ЗПФИ, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, СД на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

- ✓ ***Валутен риск***

Ценните книжа на Дружеството са деноминирани в евро. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на еврото спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. Като се има предвид присъединяването на България към еврозоната от 01.01.2026г. и приемането на еврото като официална национална валута, валутният риск на инвеститор във валута, различна от еврото, се свежда до този на еврото спрямо тази валута.

- ✓ ***Инфлационен риск***

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в „Систематични рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да намали покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

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

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи 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 разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно 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.

- ✓ ***Риск, свързан с липсата на опит на инвеститорите***

Облигациите са финансови инструменти, боравенето с които предполага базово ниво на финансова грамотност за оценка на инвестицията. Лица с малък и ограничен опит могат неправилно да интерпретират и анализират рисковете. Макар и считани за инструменти с по-нисък риск спрямо други ценни книжа, инвестициите в облигации създават предпоставки за рискове сред неопитните инвеститори.

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

3.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта

Емитентът поема отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на СД на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД. С полагане на подписа си в края на Проспекта, изпълнителният директор представляващ „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД Никола Стефанов Петринин декларира, че доколкото му е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Емитент на предлаганите облигации е „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД. Дружеството е с едностепенна система на управление, като дейността му се управлява от СД. Мартин Любомиров Митев, Силвия Ивайлова Йорданова и Никола Стефанов Петринин, в качеството им на членове на СД на Емитента, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2023 г. и 2024 г., както и на деветмесечния неодитиран консолидиран финансов отчет за 2025 г. е Силвия Ивайлова Йорданова. Съгласно чл.

89д, ал. 3, изр. второ от ЗППЦК, Силвия Ивайлова Йорданова отговаря солидарно с членовете на СД за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта, Силвия Ивайлова Йорданова декларира, че доколкото й е известно, съдържащата се в проспекта информация, представена на база изготвените от нея финансови отчети е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от „БН ОДИТ КОНСУЛТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1324, ж.к. Люлин, ул. „Годеч", бл. 805, вх. В, ет. 5, чрез регистрираният одитор Божидар Йорданов Начев. Съгласно чл. 89д, ал. 3, изречение трето от ЗППЦК, Божидар Йорданов Начев отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. С декларацията си в края на проспекта, Божидар Йорданов Начев декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация, представена на база одитирания от него финансов отчет е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

"ЗД ЕВРОИНС" АД, представлявано от Йоанна Цветанова Цонева и Румяна Гешева Бетова, като лице, гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента като Застраховащ и "ЗД ЕВРОИНС" АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, бул. „Христофор Колумб" № 43.

В настоящия проспект не е включена декларация, дадена от лице в качеството му на експерт. В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладът на одитора на Емитента.

3.2. Доклади, изявления и информация от трети лица

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg).

3.3. Компетентен орган, одобрил проспекта

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 23-Е/15.01.2026 г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ, ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

3.4. Законово определени одитори

Годишните финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от „БН ОДИТ КОНСУЛТ" ЕООД. „БН ОДИТ КОНСУЛТ" ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 178). „БН ОДИТ КОНСУЛТ" ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закон за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в ТР с ЕИК 204539965, със седалище и адрес на управление - гр. София 1324, ж.к. Люлин, ул. „Годеч", бл. 805, вх. В, ет. 5. Регистрираният одитор отговорен за независимия одит на годишните финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. е Божидар Йорданов Начев, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0788). Телефон за контакт 0898 487 892, електронна поща bnauditconsult@auditor.bg.

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторът е избиран след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

3.5. Информация за емитента

3.5.1. Фирмата и търговско наименование на Емитента

Считано от 24.10.2025 г. наименованието на Емитента е „Фючър Кепитъл Холдинг" АД. Предходните наименования на Емитента, които са използвани в този Проспект, са: „Фин Кълекшън Холдинг" АД - от 30.05.2025 г. до 24.10.2024 г. и „Вега" АД - до 30.05.2025 г.

3.5.2. Място на регистрация на емитента

„Фючър Кепитъл Холдинг“ АД е публично акционерно дружество, учредено в Република България и регистрирано съгласно ТЗ по ф.д. № 595/1997 г. Борсовият код на дружеството е VEGA. LEI код на дружеството 8945009XOCWNZ12OHD09.

3.5.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуване

На 13.05.2008 г. Дружеството е вписано в ТР към Агенция по вписванията с ЕИК 114075672. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

3.5.4.Седалище и правна форма

Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД) „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД и то упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ. Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София 1000, ул. Аксаков №11А, ет. 5, офис 3; тел: + 359 886 157 623, електронна поща: kamelia.belcheva.jm@abv.bg. Интернет страницата на дружеството е: https://fin-collection.bg/.

Важно е инвеститорите да знаят, че информацията на интернет страницата на Емитента не е част от Проспекта, освен ако информация публикувана на интернет страницата не е в включена чрез препратка в проспекта.

3.5.5. Неотдавнашни събития, които са от съществено значение за оценяването на платежоспособността на емитента

Освен емитирането на емисията облигации, през 2025 г. дружеството увеличава капитала си три пъти чрез конвертиране на варанти в акции, при емисионна стойност 70 лв. за една акция.

На 07.05.2025 г. е приключена подписка за увеличение на капитала на „Вега” АД чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200004240. Упражнени са 121 400 броя варанти, отговарящи на 121 400 броя акции.

На 22.08.2025 г. е приключена подписка за увеличение на капитала на „Фин Кълекшън Холдинг” АД чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200004240. Упражнени са 72 150 броя варанти, отговарящи на 72 150 броя акции.

На 27.11.2025 г. е приключила подписка за увеличение на капитала на „Фючър Кепитъл Холдинг” АД чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200004240. Упражнени са 1 167 844 броя варанти, отговарящи на 1 167 844 броя акции. След приключването на подписката, не са налице останали неупражнени варанти.

В допълнение, към датата на настоящия проспект, по предходната емисия облигации на Емитента, с ISIN BG2100025241, са падежирали 3 лихвени плащания, съответно на 20.11.2024 г., 20.05.2025 г. и 20.11.2025 г. Първо лихвено плащане по емисията облигации с ISIN BG2100025241, падежирало на 20.11.2024 г. е извършено на 10.12.2024 г. Закъснението

се дължи на временни ликвидни затруднения на Емитента. В резултат на предприети мерки за недопускане на забава в лихвените плащания по облигационната емисия, второ и трето лихвени плащания са извършени в срок.

3.5.6. Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им

До датата на този Проспект, Дружеството не е имало и няма присъден кредитен рейтинг от рейтингова агенция по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.

3.5.7. Съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране след края на последната финансова година

Освен емитирането на емисията облигации, през 2025 г. дружеството увеличава капитала си три пъти чрез конвертиране на варанти в акции при емисионна стойност 70 лв. за една акция.

На 07.05.2025 г. е приключена подписка за увеличение на капитала на „Вега" АД чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200004240. Упражнени са 121 400 броя варанти, отговарящи на 121 400 броя акции.

На 22.08.2025 г. е приключена подписка за увеличение на капитала на „Фин Кълекшън Холдинг" АД чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200004240. Упражнени са 72 150 броя варанти, отговарящи на 72 150 броя акции.

На 27.11.2025 г. е приключила подписка за увеличение на капитала на „Фючър Кепитъл Холдинг" АД чрез упражняване на варанти от емисия с ISIN BG9200004240. Упражнени са 1 167 844 броя варанти, отговарящи на 1 167 844 броя акции. След приключването на подписката, не са налице останали неупражнени варанти.

3.6. Очакваното финансиране на дейността на емитента

Към датата на настоящия документ, Дружеството не предвижда набирането на друго допълнително финансиране относно финансиране и развитие на дейността си.

В случай на необходимост от средства за развиване на дейността, Дружеството ще продължи да се финансира от дългосрочни кредити от финансови институции и от средства получени от облигационни емисии. Не се очаква съществена промяна в начина на финансиране. Възможно е Дружеството да реши да издаде нова облигационна емисия в бъдеще, но планове и решение за такава все още не е взето.

С решение № 653-Е от 16.09.2024 г., КФН одобри изготвен от Дружеството проспект за първични публично предлагане на варанти, издадени от „Вега" АД, в размер до 1 361 394 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варанти, които при пълно записване, ще дават правото на притежателите им при последващо упражняване да придобият същия брой акции с емисионна стойност от 70,00 лв. за акция. Към датата на проспекта Дружеството е осъществило процедурата по упражняване

на варантите три пъти, като са упражнени всички издадени варанти, в резултат на което капиталът на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД е увеличен с 95 297 580 лв.

При всеки случай, възможностите за ново финансиране ще бъдат приоритизирани спрямо тенденциите на пазара и предлагани параметри и условия към този момент, като бъдат взети предвид конкретните нужди на Дружеството и сроковете в които е необходимо да бъде осигурено новото финансиране.

3.7. Преглед на стопанската дейност

3.7.1. Основни дейности

Групата на Емитента се състои от дружеството майка „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества „Бетонови изделия – Пловдив“ ЕООД, в което притежава 100 % от капитала, „Дохо“ ЕООД, в което притежава 100 % от капитала и „Стройтехника“ АД, в което притежава 66,28 % от капитала.

Предметът на дейност на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД е инвестиране в търговски дружества, включително придобиване, управление и продажба на участия в дъщерни и асоциирани дружества; инвестиране във финансови активи и инструменти; инвестиране в недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем или изграждане и експлоатация на индустриални зони, инвестиране на средства в сферата на устойчивите бизнес решения, оптимизиране на разходите за енергия и повишаване на енергийната ефективност, вкл. чрез използването на зелена енергия; разработване на проекти и изграждане на ВЕИ; изпълнение на иновативни решения в областта на енергийната независимост, както и извършване на всякаква друга дейност, незабранена от закона, включително свързана с инвестиционната дейност и управлението на активи. Всяка дейност, за извършването на която се изисква разрешително и/или лиценз, ще се извършва след надлежното му получаване.

Реално осъществяваната от емитента дейност съвпада с предмета му на дейност.

„Фючър Кепитъл Холдинг“ АД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Бетонови изделия – Пловдив“ ЕООД през месец март 2024 г. Предметът на дейност на „Бетонови изделия – Пловдив“ ЕООД е производство на бетонови изделия, външна и вътрешна търговия, търговско представителство и посредничество, посредническа дейност, консултантска дейност, както и всякаква друга дейност, която не е забранена със закон.

През юни 2024 г. „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД придобива 66.67 % от дяловете на дружеството Дохо ООД. Предметът на дейност на „Дохо“ ООД, понастоящем ЕООД, е производство, изкупуване, преработка и реализация на селскостопанска продукция; арендуване и наемане на земеделска земя; покупка на стоки и др. вещи с цел препродажба в

първоначален преработен или обработен вид в страната и чужбина; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; спедиционни, превозни и складови сделки; сделки с интелектуална собственост; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа, рекламна, информационна, сервизна, издателска, програмна и импресарска дейност или дейност по предоставяне на други услуги; научни изследвания, издаване и разпространение на правна литература и информация, административно-правни, правни услуги и консултации, организиране на семинари, пленери, конференции, симпозиуми, срещи, водене на курсове и школи за обучение, квалификация и преквалификация; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; внос и износ по предмета на дейност; извършване на лизингови и франчайзингови сделки, както и всяка друга дейност и услуги, незабранени от закона при спазване на законовите изискване за лицензиране. През месец март 2025 г. „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД придобива още 33,33% от дяловете на същото дружество. Към 30.09.2025 г., Емитентът притежава 100% от дяловете на Дохо ЕООД.

През месец септември 2024 г. „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД придобива 66.28% от акциите на „Стройтехника“ АД. Предметът на дейност на „Стройтехника“ АД е производство и търговия с компресорни уредби, връзки за тръбно скеле, производство на стоки и услуги за които няма забрана, вътрешна и външнотърговска дейност, както и всякаква стопанска дейност незабранена от законите в Република България.

В следващата таблица е представена информация за основните продукти, които продава и/или услуги, които предоставя емитента и източници на приходи:

	2023 г. данни на индивидуална база	2024 г. данни на консолидирана база	09.2025 г. данни на консолидирана база
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Приходи от наем	**5**	**1**	**-**
Общо	**5**	**1**	**-**
Финансови приходи			
Приходи от лихви	-	15	185
преоценки на финансови инструменти	-	334	438
операции с финансови инструменти	-	356	326
Отрицателна репутация	-	-	-
Общо	**1**	**705**	**949**

Инвестиционни услуги	-	16	-6
Наеми и консумативи	-	-	-38
Правни услуги	-	4	-3
Местни данъци и такси	-	7	-
Хонорари	2	4	-
Консултантски договори	-	3	-3
Сделки с ЦК	-	5	-
Такса БФБ, ЦД и КФН	-	35	-24
Счетоводни и одиторски услуги	-	43	-42
Други	2	2	-35
Общо	**4**	**119**	**-151**
Заплати	4	50	-105
Осигуровки	1	2	-8
Общо	**5**	**52**	**-113**
Разходи за лихви	-	-160	-260
Разходи от продажба на финансови активи	-	-	-101
Разходи от обезценка на финансови активи	-	-	-35
Други финансови разходи	-	-1	-14
Общо	**-**	**-161**	**-410**

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г., годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г., и междинен неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

Видно от таблицата по-горе, Емитентът реализира основно финансови приходи.

Основните пазари, на които е представена групата на Емитента, са строителство и инструменти за строителството, недвижими имоти, аграрен сектор.

През периода обхванат от историческата финансова информация, както и след нея и към датата на изготвяне на този Проспект ръководството на Дружеството не планира започване на предлагането на значителни нови продукти или услуги.

3.7.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът и дружества от неговата Група не са правили изявления за конкурентната си позиция.

3.8. Организационна структура

3.8.1. Ако емитентът е част от група - кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема - ако това помага за изясняване на структурата.

Групата на Емитента се състои от дружеството майка „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД, с ЕИК 114075672 и неговите дъщерни дружества:

1) „Бетонови изделия – Пловдив“ ЕООД, ЕИК 202726044 - 100 на сто от капитала е притежание на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД;
2) „Дохо“ ЕООД, ЕИК 124117319 - 100 на сто от капитала е притежание на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД;
3) „Стройтехника“ АД, ЕИК 118004338 - 66,28 на сто от капитала е притежание на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД;

3.8.2. Ако емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост.

Емитентът не е зависим от други субекти в рамките на групата.

3.9. Информация за тенденциите

3.9.1. Съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последния публикуван одитиран финансов отчет

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последния публикуван одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2024 г.

3.9.2. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта

Военните действия на територията на Република Украйна, последвалите икономически ефекти от нея, изразяващи се в ръст в цените на енергийните ресурси и инфлационни процеси, както и затягането на паричната политика на ЕЦБ в борба с тези процеси има ефект върху перспективите на Групата през 2024 г. Върху сектора недвижими имоти това се отразява в две посоки – повишаване на разходите, в т. ч. и за труд, поради търсените по-високи заплати в сектора и понижаване на разполагаемия доход за инвестиции в недвижими имоти. През 2025 г. се

забелязва силен ръст в сектора на недживими имоти, причинен основно от очакванията от влизането на България в еврозоната.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност. Инфлационните процеси от последните месеци дори доведоха до ръст в цените на недвижимите имоти независимо от отчетения спад в други икономически сектори.

От публикуваната статистика от имотен регистър към Агенция по вписвания е видно, че в България за трето тримесечие на 2025 г. са регистрирани 58 184 бр. продажби на имоти, спрямо 54 138 бр. за същия период през 2024 г., за второ тримесечие на 2025 г. са регистрирани 56 010 бр. продажби на имоти, спрямо 54 379 бр. за същия период през 2024 г., за първо тримесечие на 2025 г. са регистрирани 45 144 бр. продажби на имоти, спрямо 43 799 бр. за същия период през 2024 г.; за трето тримесечие на 2023 г. са регистрирани 54 277 бр. продажби на имоти; през второ тримесечие на 2023 г. сключените сделки за продажба на недвижими имоти са 54 371 бр.; за първо тримесечие на 2023 г. са регистрирани 44 461 бр. Предвид предходното се наблюдава значителен ръст в продажбите на недвижими имоти през последната година, дължащ се на очакваното влизане на България в еврозоната.

Индекс на цени на жилища (ИЦЖ)

Тип на закупените жилища	2022				2023				2024				2025			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Общ ИЦЖ	**5.2**	**3.1**	**4.1**	**0.4**	**1.6**	**4.3**	**2.7**	**1.2**	**7.1**	**3.4**	**3.9**	**2.7**	**4.2**	**3.8**		
Нови жилища	3.6	2.4	4.6	-1.1	-1.0	6.8	4.6	-0.2	6.9	3.5	5.6	2.4	1.3	4.8		
Съществуващи жилища	6.2	3.5	3.7	1.3	3.2	2.7	1.5	2.1	7.2	3.4	3.0	2.9	6.1	3.2		

Източник: НСИ (www.nsi.bg) ИЦЖ, национално ниво, изменение спрямо предходното тримесечие

3.9.3. Значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период.

На 09.10.2025 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 23,5 млн. евро. Привлечените средства са използвани за заложените цели съгласно предложението на ръководството по настоящата емисия.

След края на текущия финансов период (30.09.2025 г.), е извършена процедура по упражняване на варанти от емисията на емитента. Упражнени са 1 167 844 броя варанти с емисионна стойност в размер на 81 749 080 лв.

3.9.4. Информация за всякакви известни тенденции, несигурност, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

Предвид притежаваните активи, „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД оперира предимно в сектор недвижими имоти. Секторът е високо конкурентен поради множеството участници – собственици, инвеститори, банки, агенции за недвижими имоти, наематели, арендатори и т. н.

При неблагоприятно и продължително повишение на основните пазарни лихвени проценти би се повишила цената на заемния ресурс, ако дружеството реши да ползва такъв под формата на банков и облигационен заем.

От друга страна това би оскъпило и заемния ресурс на клиентите и контрагентите на дружеството, което в краткосрочен план би се изразило в ограничаване на тяхната активност, а в дългосрочен – цялостна промяна на дейността.

Независимо от усложнената международна обстановка от началото на 2022 г., свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация, водеща след себе си прекъсване на глобалните вериги на доставки, повишаване на инфлацията, увеличаване на цените и недостиг на ресурси, Дружеството се опитва да изгради успешна стратегия за развитие.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- генериране на доходност;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания.

Прогнозите за 2025 г. сочат, че с оглед на очакваното присъединяване на България към еврозоната, пазарът на недвижими имоти ще бъде движен основно от купувачи, търсещи жилище за собствено ползване, с цел запазване на стойността на средствата си преди въвеждането на еврото. Тези с по - значителни спестявания също ще бъдат сред участниците на пазара Пазарът, от една страна, ще е подвластен на очакваните проблеми в икономиката на Европа, на военните действия, на инфлационните процеси, на очакваното намаление на лихвените проценти от ЕЦБ, на енергийната криза и на политическите процеси в България. От друга страна, се очаква стабилен трудов пазар и продължаващ изпреварващ инфлацията ръст на средните брутни възнаграждения на работещите. Кризисен период на имотния пазар вероятно ще има, но той ще е относително лек и немного дълъг. Това ще е така и поради законовата регулация за формиране на базовите лихви по левовите кредити за

населението (в това число и жилищните) и поради високото ниво на левова ликвидност от привлечени средства (депозити и сметки на гражданите) в банковия сектор.

Ръководството на Дружеството не може да идентифицира и не са му известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година, освен по-горе посочените.

3.10. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не е публикувал и не представя в настоящия Проспект прогнозна финансова информация.

3.11. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав

3.11.1. Членове на управителният орган

„Фючър Кепитъл Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – СД. Настоящият СД, състоящ се от 3 физически лица, е избран на ОСА, проведено на 17.10.2025 г. и е с мандат до 23.02.2029 г.

Мартин Любомиров Митев – член на СД. Бизнес адрес: гр. София, ул. Аксаков 11А, ет.5, офис 3

Знания, умения, опит:
Завършил през 2007 г. средното си образование в Търговската гимназия „Княз Симеон Търновски“, специалност “Икономист организатор”. В периода 2007 – 2014 г. придобива бакалавърска и магистърска степен в Икономически университет - Варна, специалности „Финанси” и „Публични финанси”. От 2017 г. г-н Митев заема и изпълнява длъжности в областта на мониторинг и проблемни вземания в различни финансови предприятия, като „Бм Лизинг” ЕАД и „М Лизинг” ЕАД. От 2022 г. заема позиции Директор за връзки с инвеститорите в публични дружества.

От 2024г. до настоящият момент изпълнява длъжността Изпълнителен директор на „Бетонови изделия – Пловдив” ЕООД;

Г-н Митев няма участия, които са значителни по отношение на Емитента.

Силвия Ивайлова Йорданова – Председател на СД. Бизнес адрес: гр. София, ул. Аксаков 11А, ет. 5, офис 3.

Знания, умения, опит:
Завърша бакалавърската си степен в Стопанска Академия „Д.А. Ценов“ – гр. Свищов със специалност „Счетоводство и контрол“. Към настоящия момент Силвия Ивайлова Йорданова заема длъжността председател на Съвета на директорите във „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД, като има 5 г. управленски опит и над 7 години опит в сферата на счетоводството и контрола.

От 2022 г. до настоящият момент изпълнява длъжността: изпълнителен

член на СД в „Прайм Бизнес Консултинг" АД;

Г-жа Йорданова няма участия, които са значителни по отношение на Емитента.

Силвия Ивайлова Йорданова е независим член на СД в Емитента по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 от ЗППЦК.

Никола Стефанов Петринин – изпълнителен директор и член на СД. Бизнес адрес: гр. София, ул. Аксаков 11А, ет. 5, офис 3

Знания, умения, опит:
Завършва бакалавърската си степен в Университет за Национално и Световно Стопанство – гр. София, със специалност „Финанси". Към настоящият момент Никола Стефанов Петринин заема длъжността Заместник - председател на Съвета на директорите във „Фючър Кепитъл Холдинг" АД, като има 23 г. управленски опит.

Към датата на изготвяне на този проспект Никола Стефанов Петринин има участия в следните дружества като съдружник, акционер или член на административни, управителни или надзорни органи: „Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ; „Делмари" ООД; „Индустриална зона Черно море" ЕООД; „Парк Уей Пловдив" ЕООД.

Никола Стефанов Петринин е независим член на СД в Емитента по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 от ЗППЦК.

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на СД.

3.11.2. Конфликт на интереси

Не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД дружеството и техните частни или други интереси.

Няма потенциален конфликт на интереси свързан с други задължения на членовете на СД, по отношение на които това обстоятелство да се декларира.

3.12. Мажоритарни акционери

3.12.1. Лица, които упражняват контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от 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.

Доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала,

за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, включително и по смисъла на чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

Емитентът не е предвидил специални мерки, които да възпрепятстват потенциални злоупотреби с евентуално упражняван върху него контрол, освен предвидените мерки определени в приложимата нормативна уредба – ТЗ и ЗППЦК. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол, са предвидени в следните разпоредби:

- Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.

- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).

- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).

- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

- Овластителният режим по чл. 114 - чл. 114а от ЗППЦК се прилага в конкретно определени от посочените разпоредби на закона случаи, при които е възможно да е налице необходимост от предварително овластително решение от страна на общото събрание на акционерите на дружеството, респективно от управителния му орган, за сключването на

дадена сделка от страна на публичното дружество с цел защита на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество.

- В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.)

3.12.2. Договорености за промяна в контрола

На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

3.13. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента

3.13.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

На основание чл. 34, ал. 4 от ЗСч, дружеството прилага МСФО. Годишните одитирани финансови отчети за 2023 г. и 2024 г., консолидираният неодитиран финансов отчет и към 30.09.2025 г. на Дружеството са съставени в съответствие със ЗСч и МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС. По смисъла на параграф 1, точка 8 от ДР на ЗСч, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовите отчети на Емитента се съставят в български лева, която е функционалната валута на Дружеството. Всички суми в отчетите на Дружеството и в този раздел са представени в хиляди лева (хил. лв.), освен ако не е посочено друго.

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2023 г. и 2024 г., както и неодитираният консолидиран финансов отчет за третото тримесечие на 2025 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на

КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (https://fin-collection.bg/).

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	**2023 г.**	**2024 г.**	**30.09.2025 г.**
BGN'000	**Индивидуални одитирани данни**	**Консолидирани одитирани данни**	**Консолидирани неодитирани данни**
Приходи	5	15	3 416
Разходи по услуги	-4	-119	-151
Разходи за изплащане на доходи на наетите лица	-4	-52	-113
Други разходи	-1	-3	-13
Финансови приходи	-	705	949
Финансови разходи	-	-161	-410
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия	-4	2 311	-
Разходи за данъци	-	-14	-
Нетна печалба/загуба за периода	-4	2 682	3 678
Общ всеобхватен доход за периода, принадлежащ на предприятието – майка	-4	2 557	2 013
Доход/(загуба) на акция	-1.00	53.20	8.25

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г., Годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г. и тримесечен неодитиран консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.

На консолидирана база към 30.09.2025 г., Емитентът отчита печалба в размер на 3 678 хил. лв. Оперативните приходи на Дружеството са от преоценка на инвестиционни имоти в размер на 3 416 хил. лв., като след приспадане на разходите Дружеството реализира печалба от оперативни дейности в размер на 3 139 хил. лв. За третото тримесечие Дружеството реализира и финансови приходи в размер на 949 хил. лв. В основната си част, финансовите приходи на дружеството са в резултат на:

- Приходи от лихви по предоставени заеми в размер на 185 хил. лв.;
- Приходи от операции с финансови активи в размер на 326 хил. лв.;
- Приходи от преоценки на ФИ в размер на 438 хил. лв.

Отчет за финансовото състояние	**2023 г.**	**2024 г.**	**30.09.2025 г.**
BGN'000	**Индивидуални одитирани данни**	**Консолидирани одитирани данни**	**Консолидирани неодитирани данни**

Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	-	2 184	2 184
Инвестиционни имоти	-	3 429	6 845
Репутация	-	303	303
Инвестиции в асоциирани и други предприятия	-	160	-
Други нетекущи финансови активи	-	360	360
Общо нетекущи активи	**-**	**6 436**	**9 692**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	1	63	487
Текущи данъчни активи	-	150	-
Финансови активи по справедлива стойност	-	175	8 479
Финансови активи по амортизирана стойност	-	1 220	14 282
Пари и парични еквиваленти	14	8	14
Общо текущи активи	**15**	**1 616**	**23 262**
Общо активи	**15**	**8 052**	**32 954**
Капитал			
Издаден капитал	50	50	244
Неразпределена печалба	-107	2 447	4 562
Резерви	69	82	13 437
Общ размер на собствения капитал, относим към собствениците на предприятието майка	**12**	**2 579**	**18 243**
Неконтролиращи участия	-	1 251	2 764
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Нетекуща част от издадените нетекущи облигации	-	4 000	4 000
Отсрочени данъчни пасиви	-	12	12
Текущи пасиви			
Издадени текущи облигации и текуща част от издадените нетекущи облигации	-	23	88
Търговски и други текущи задължения	3	183	5 435
Текущи данъчни пасиви	-	2	-
Други текущи нефинансови пасиви	-	2	2 412
Общо текущи пасиви	**3**	**210**	**7 935**
Общо пасиви	**3**	**4 222**	**11 947**
Общо капитал и пасиви	**15**	**8 052**	**32 954**

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г., Годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г. и тримесечен неодитиран консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.

През периода на третото тримесечие на 2025 г., вследствие придобиването на дъщерни дружества от Емитента, дълготрайните активи нарастват значително, основно в перото „*Инвестиционни имоти*“ в размер на 6 845 хил. лв.

Собственият капитал на консолидирана база към края на третото тримесечие на 2025 г. е 21 007 хил. лв., спрямо 3 830 хил. лв. в края на 2024 г. През второто шестмесечие на 2025 г. Дружеството емитира облигационен заем в размер на 23 500 хил. евро и извършва инвестиции в покупката на финансови инструменти. Текущите активи към 30.09.2025 г. са основно финансови инструменти. Към края на третото тримесечие на 2025 г. текущите задължения на Дружеството в размер на 7 935 хил. лв. са във връзка с оперативната дейност на Дружеството.

През периода 31.12.2024 г. – 30.09.2025 г. на консолидирана основа балансовото число на активите нараства с 309% до 32 954 хил. лв. Посоченото се дължи на значителното повишение в перата „*Инвестиционни имоти*“, „*Финансови активи по справедлива стойност*“ и „*Финансови активи по амортизирана стойност*“ наличности на дружеството. Собственият капитал нараства до 21 007 хил. лв. от 3 830 хил. лв. Поради значителния ръст на “*Търговски и други текущи задължения*”, които са в размер на 5 435 хил. лв. и задълженията по главници в размер на 2 412 хил. лв., пасивите също нарастват с 183% до 11 947 хил. лв.

Отчет за паричните потоци	**2023 г.**	**2024 г.**	**30.09.2025 г.**
BGN’000	**Индивидуални одитирани данни**	**Консолидирани одитирани данни**	**Консолидирани неодитирани данни**
Оперативна дейност			
Парични постъпления от продажбата на стоки и предоставянето на услуги	5	2	-
Парични плащания на доставчици	-	-629	-131
Плащания към и от името на наетите лица	-5	-50	-82
Други плащания по оперативна дейност	-	-9	-19
Възстановени (платени) данъци, различни от данъка върху дохода	-	-2	143
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**-**	**-688**	**-89**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения	-	88	5 400
Закупуване на имоти, машини и съоръжения	-	-285	-1 200

Парични авансови плащания и заеми, предоставени на други лица	-	-1 207	-16 398
Парични авансови постъпления и заеми, предоставени на други лица	-	-	7 005
Други парични плащания за придобиване на капиталови или дългови инструменти на други предприятия	-	-4 515	-20 216
Други парични постъпления от продажби на капиталови или дългови инструменти на други предприятия	-	6 744	12 414
Получени лихви	-	-	210
Други входящи (изходящи) парични потоци	-	-	1 263
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**-**	**825**	**-11 522**
Финансова дейност			
Постъпления от издаване на други инструменти на собствения капитал	-	13	14 548
Постъпления от получени заеми	-	204	5 913
Погасяване на получени заеми	-6	-359	-8 657
Погасени лихви	-	-	-192
Други входящи (изходящи) парични потоци	-	-1	-1
Нетен паричен поток от финансова дейност	**-6**	**-143**	**11 611**
Нетно увеличение/намаление на парични средства	**-6**	**-6**	**-**
Парични средства в началото на периода	**20**	**14**	**13**
Парични средства в края на периода	**14**	**8**	**13**

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г., Годишен одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г. и тримесечен неодитиран консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.

3.13.2.Одитиране на историческа годишна финансова информация

3.13.2.1. Одиторски доклад

Годишният индивидуален финансов отчет за 2023 г. и годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2024 г. са одитирани от „БН ОДИТ КОНСУЛТ" ЕООД. „БН ОДИТ КОНСУЛТ" ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 178). „БН ОДИТ КОНСУЛТ" ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закон за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в ТР с ЕИК 204539965, със седалище и адрес на управление: гр. София 1324, ж.к. Люлин, ул. „Годеч", бл. 805, вх. В, ет. 5. Регистрираният одитор, отговорен

за независимия одит на годишния финансов отчет на Емитента за 2024 г., е Божидар Йорданов Начев, член на Института на дипломираните експерт- счетоводители в България (регистрационен № 0788). Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството, вкл. оповестяването на основните предположения.

3.13.2.2. Отказ на изготвяне на одиторски доклади или резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество

Върху предоставената одитирана финансова информация за 2023 г. не е издаван отказ от мнение.

Одиторският доклад към годишния индивидуален финансов отчет за 2023 г., не съдържа отказ от мнение на регистриран одитор и в него не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

В одитния доклад към индивидуалния финансов отчет за 2023 г. се съдържа база за изразяване на квалифицирано мнение, която възпроизведена изцяло е както следва: *„Налице е съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие. Несигурността е породена от осъщественото съкращаване на дейности (изцяло прекратената производствена дейност) от продължителното генериране на отрицателни парични потоци, от липсата на иновативни планове, от не наличието на договорености с потенциални клиенти за подновяване на дейността, както и от невъзможността да се конкурират цените и качеството на основни доставчици на пазара в браншa при евентуална подновяване на дейността. Тези въпроси и евентуалния ефект от тях не са адекватно оповестени във финансовия отчет и освен това ние не бяхме в състояние да се убедим в достатъчна степен, че предприятието ще бъде действащо в обозримото бъдеще.“.*

Върху предоставената одитирана финансова информация за 2024 г. не е издаван отказ от мнение.

Одиторският доклад към годишния консолидиран финансов отчет за 2024 г., не е бил отказан от регистриран одитор и в него не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

3.13.2.3. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите

Освен финансовите данни, извлечени и представени от годишните финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г., в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от одитора на Емитента.

3.13.2.4. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва

източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани.

Финансовите данни в настоящия Проспект са извлечени от годишните одитирани финансови отчети за 2023 г. и 2024 г., както и от междинният неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

3.14. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

3.15. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

През 2025 г., освен емитирането на текущата емисия облигации, дружеството е извършило процедура по упражняване на варанти три пъти, като са упражнени всички издадени такива.

С решение № 653-Е от 16.09.2024 г., КФН одобри изготвен от Дружеството проспект за първични публично предлагане на варанти, които ще бъдат издадени от „Вега“ АД, в размер до 1 361 394 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми варанти, които при пълно записване, ще дават правото на притежателите им при последващо упражняване да придобият същия брой акции с емисионна стойност от 70,00 лв. за акция. Към момента Дружеството е осъществило процедурата по упражняване на варантите три пъти, като са упражнени всички издадени варанти, увеличавайки капитала на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД с 95 297 580 лв.

3.16. Допълнителна информация

3.16.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 1 411 816 лв., който е изцяло заплатен и се състои от 1 411 816 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. „Фючър Кепитъл Холдинг” АД не е издавало друг вид акции.

3.16.2. Учредителен акт и устав

Актуалният устав на „Фючър Кепитъл Холдинг” АД е вписан в ТР към Агенцията по вписванията с вписване № 20251024130657 от 24.10.2025 г. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 5 от Устава на „Фючър Кепитъл Холдинг” АД, а именно: инвестиране в търговски дружества, включително придобиване, управление и продажба на участия в дъщерни

и асоциирани дружества; инвестиране във финансови активи и инструменти; инвестиране в недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем или изграждане и експлоатация на индустриални зони, инвестиране на средства в сферата на устойчивите бизнес решения, оптимизиране на разходите за енергия и повишаване на енергийната ефективност, вкл. чрез използването на зелена енергия; разработване на проекти и изграждане на ВЕИ; изпълнение на иновативни решения в областта на енергийната независимост, както и извършване на всякаква друга дейност, незабранена от закона, включително свързана с инвестиционната дейност и управлението на активи. Всяка дейност, за извършването на която се изисква разрешително и/или лиценз, ще се извършва след надлежното му получаване.

Емитентът не е заявил конкретни цели на своята дейност в устава си.

3.17. Договори от съществено значение

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори от съществено значение (които не са в рамките на обичайната дейност), които могат да породят право или задължение, което е съществено за способността на Емитента и/или член на Групата да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

3.18. Налични документи

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „Фючър Кепитъл Холдинг" АД – по партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията: https://portal.registryagency.bg/

Годишен одитиран финансов отчет на „Фючър Кепитъл Холдинг" АД за 2023 г. и 2024 г., заедно с доклада на независимия одитор и отчета за управление:

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg
- На електронната страница на дружеството: https://fin-collection.bg/
- По партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията: https://portal.registryagency.bg/

Междинен финансов отчет на „Фючър Кепитъл Холдинг" АД към 30.09.2025 г.:

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;
- На електронната страница на дружеството: https://fin-collection.bg/

Настоящият Проспект, заедно с приложенията към него:

- на електронната страница на дружеството: https://fin-collection.bg/
- след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

4.1. Съществена информация

4.1.1. Интерес на физически и юридически лица, участващи в предлагането

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

4.1.2. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

Корпоративните облигации на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

В следващата таблица е представена информация за разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар.

Разход	**Стойност (в лева)**
Разходи за частно пласиране	
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	297.00
Такси за обявяване в ТР на облигационния заем и на поканата за първото ОСО	40.00
Такса за регистриране на облигационна емисия в ЦД	1 980.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник обслужващ частното пласиране	6 000.00
Общо разходи за частно пласиране	***8 317.00***
Разходи за допускане до търговия	
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ (с ДДС)	1 200.00
Такса за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа събирана от регулаторния орган	20 000.00
Такса за поддържане на регистрация на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE	3 000.00

Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR	3 000.00
Общо разходи за допускане до търговия	***27 200.00***
ОБЩО	**35 517.00**

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента, свързани с допускането на емисията облигации до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

След приспадане на разходите за частно пласиране на емисията, нетно набраната сума е била в размер на 23 481 840 евро.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 02.10.2025 г. със следната цел: придобиване на миноритарни и мажоритарни участия в търговски дружества и инвестиции в развитие на дейността им; придобиване на недвижими имоти и тяхното развитие; инвестиции във финансови активи и инструменти; погасяване на задължения.

Разпределение на разходването на нетната сума от постъпленията от емитирането на емисията облигации по основни предназначения е, както следва:

- 12 000 хил. евро са изразходвани за записване на 12 000 броя обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации с емисионна и номинална стойност от 1 000 евро от емисия, издадена от чуждестранно юридическо лице. Матуритета на облигационната емисия е 7 години, при лихвен процент от 5,40% годишно. Съгласно условията на облигационната емисия, Емитента е поел ангажимент да предприеме действия за допускането на облигационната емисия за търговия на регулиран пазар в срок от 6 месеца на издаването й ;
- 8 290 хил. евро са изразходвани за записване на 8 290 броя обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации с емисионна и номинална стойност от 1 000 евро от емисия, издадена от чуждестранно юридическо лице. Матуритета на облигационната емисия е 7 години, при лихвен процент от 6,30% годишно. Съгласно условията на облигационната емисия, Емитента е поел ангажимент да предприеме действия за допускането на облигационната емисия за търговия на регулиран пазар в срок от 6 месеца на издаването й;
- 150 хил. евро са изразходвани за записване на 150 броя обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации с емисионна и номинална стойност от 1 000 евро от емисия, издадена от българско търговско дружество. Матуритета на облигационната емисия е 3 години при променлив лихвен процент формиран от стойността на 6 месечния EURIBOR плюс надбавка от 2,00 % годишно, но не по-малко от 3,50 % и не повече от 7,00 % годишна

лихва. Съгласно условията на облигационната емисия, Емитента е поел ангажимент да предприеме действия за допускането на облигационната емисия за търговия на регулиран пазар в срок от 6 месеца на издаването ѝ;

- 1 243 хил. евро са изразходвани за покупка на 1 229 броя обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 евро от емисия, издадена от чуждестранно юридическо лице. Матуритета на облигационната емисия е 7 години при лихвен процент от 7,00% годишно;
- 205 хил. евро са изразходвани за покупка на 394 броя обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1 000 лева от емисия, издадена от българско търговски дружество. Матуритета на облигационната емисия е 7 години при лихвен процент от 6,00% годишно. Емисията облигации е допусната до търговия на Българска Фондова Борса АД;
- 48 хил. евро са изразходвани за заплащането на лихвата по предходната емисия облигации на дружеството с ISIN BG2100025241 и с падеж 20.11.2025 г.;
- 897 хил. евро са изразходвани за погасяване на задължение по репо сделка;
- 167 хил. евро са изразходвани за погасяване на задължение към дъщерното дружество Дохо ЕООД;
- 11 хил. евро са предоставени, като заем на дъщерното дружество Стройтехника АД за финансиране на оперативни разходи на дружеството;
- 79 хил. евро е изразходвана за заплащане на първа вноска по общо дължимата застрахователна премия по застрахователна полица по настоящата емисия облигации;
- 5 хил. евро са изразходвани за заплащане на дължимото възнаграждение за 2025 г. към Довереника на облигационерите по настоящата емисия облигации;
- 385 хил. евро са изразходвани за покриване на разходите, свързани с пласирането и допускането до търговия на настоящата емисия облигации, посочени в таблицата по-горе, както и за допълнителен ликвиден буфер.

Решенията за разходване на средствата, получени от емитирането на облигационната емисия, предмет на настоящия Проспект, са взети от Ръководството на Дружеството и не са ползвани външни консултанти. Целта на инвестициите със средства от емисията е управление на дълга и повишаване на активите и допълнителна доходност за емитента. Стратегията на ръководството е насочена към покупка на активи, които

предоставят инвестиционен потенциал от реализиране по добра рентабилност за Емитента. Това би осигурило допълнителен доход, който да увеличи резултата на Дружеството и да обезпечи средства, както за обслужване на всички задължения (включително по Облигационната емисия), така и за дивиденти (при вземане на съответното решение от страна на акционерите).

Набраната сума от емитирания облигационен заем е разходвана изцяло и е достатъчна за предвидените инвестиционни предназначения.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност. При необходимост и при възможност за реализиране на печалби дружеството може да използва и закупените финансови инструменти с цел осигуряване на допълнителна доходност и ликвидност.

4.2. Информация относно ценните книжа, които се предлагат

4.2.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Емисията облигации има присвоен ISIN BG2100032254.

4.2.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа

Облигациите от настоящата Емисия са емитирани и издадени от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ, както и приложимото европейско законодателство.

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Конкретните нормативни актове, в които се съдържат подробности относно допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, са:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;

- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието , проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Наредба № 2 от 09.11.2021г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 03.09.2020г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса" АД;
- Правилник на „Централен Депозитар" АД.

4.2.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на „Фючър Кепитъл Холдинг" АД ще се води от „Централен депозитар" АД.

Адресът на „Централен депозитар“ АД е гр. София 1000, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Интернет страница: http://www.csd-bg.bg/

4.2.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия.

С настоящия Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 23 500 броя облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 23 500 000 евро.

4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа

Валутата на емисията е в евро (EUR).

4.2.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента. Информация относно нивото на подчиненост.

При неплатежоспособност или ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с предимство пред акционерите. Едва след пълното удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, остатъкът от имуществото се разпределя между акционерите като ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи, за да бъдат погасени всички задължения към кредиторите, включително облигационерите.

Ако Емитентът няма достатъчно имущество, спрямо него се открива производство по несъстоятелност, което се инициира при настъпила неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност синдикът изготвя сметка за разпределение на наличните средства между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ, съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато наличните парични средства не са достатъчни за пълно удовлетворяване на вземанията по т. 3–12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от съответния ред по съразмерност.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента, а погасяването на задълженията към облигационерите по настоящата емисия не зависи от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

Емисията е обезпечена съгласно ЗППЦК, като при неизпълнение на задълженията на Емитента по лихви и/или главница, дължимите суми се покриват от Гаранта на емисията.

4.2.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително евентуалните ограничения на тези права

Всички облигации от настоящата емисия са от един клас и предоставят на притежателите си описаните по-долу права.

4.2.7.1. Индивидуални имуществени права

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в ОСО (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на ОСО – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК;
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. 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.

4.2.7.2. Колективни 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 корпоративни облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с емитента, групата на облигационерите се представлява от довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взима решения относно промени в условията на облигационния заем. То може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК ако след изтичане на 6 (шест) месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати

до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с ИП „ЮГ Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159 за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите". Договорът за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите" е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр .София 1000, ул. Аксаков №11А, ет.5, офис 3, на интернет страницата на довереника: https://ugmarket.com/довереник-на-облигационери/ и на адреса на управление довереника: гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" 7-а, ет 1.

Изборът на довереник на облигационерите е потвърден от първото общо събрание на облигационерите, което е проведено на 30.10.2025 г. на адреса на управление на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице с емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

4.2.7.3. Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- *Съотношение Пасиви/Активи:* Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- *Покритие на разходите за лихви*: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани 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 (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Съгласно данните от последния публикуван финансов отчет на Емитента изготвен съобразни изискванията на МСС към 30.09.2025 г. стойностите

на финансовите съотношения, които Емитентът се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации, са както следва:

• Съотношение Пасиви/Активи: 36.25% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 11 947 хил. лв. и активи 32 954 хил. лв.;

• Покритие на разходите за лихви: 8.90 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите на този коефициент се изчисляват на база за последните 12 месеца и са съответно:

- печалба от обичайна дейност - 2 962 хил. лв.
- разходи за лихви - 375 хил. лв.
- печалбата от обичайната дейност увеличена с разходи за лихви (EBIT) – 3 337 хил. лв.
- стойност на коефициента на покритие на разходите за лихви (EBIT/разходи за лихви) – 8.90

• Текуща ликвидност: 2.93 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 23 262 хил. лв. и текущи пасиви 7 935 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения.

Изчисленията и периодичността на коефициентите ще се извършва на всяко тримесечие, с оглед задължението на емитента да изготвя и оповестява отчети за всяко тримесечие. Коефициентите ще се изчисляват на консолидирана основа.

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 в 14-дневен срок да предложи на общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Предсрочна изискуемост:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да сключи и поддържа Застраховка за обезпечение на емисията;

- Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- Срещу емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите".

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

1) Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което да вземе 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.

4.2.7.4 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. По-конкретно 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, лихвения процент; размера на главничните плащания; промяна, свързана с обезпечението; финансовите показатели, които емитентът се е задължил да спазва; 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 Дружеството 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 дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват иницииране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или СД на Дружеството. За други, извън изрично посочените, 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 поиска от довереника на облигационерите да свика ОСО. Иницииране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията, които могат да поискат от довереника на облигационерите свикване на ОСО, което да разгледа предложение за промени в условията на емисията. При всяко положение, дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството 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 общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии.
- Промяната в условията на облигационния заем се извършва въз основа едновременно на решение на СД на емитента и на решение на ОСО, определящи конкретните параметри и условия на емисията, които се променят.
- 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 приложимото законодателство. Всяко

решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може 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.

4.2.8. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1.25 %, но не по-малко от 2.50 % и не повече от 5.50 %, начисляван при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 1.25 %, за да се изчисли плаващият лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечния Euribor. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която първокласни банки в Еврозоната отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно- европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в гр. Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

Разпоредби, свързани с платимата лихва

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

КД = НС*ЛП*РД/РДг

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрация на емисията в ЦД, и надбавка от 2.50%. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 1.25%. В случай че така получената стойност е по-ниска от 2.50%, се прилага минималната стойност от 2.50% годишна лихва, а в случай че получената стойност е по-висока от 5.50% се прилага максимална стойност от 5.50%. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (09.10.2025 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 09.04.2026 г., 09.10.2026 г., 09.04.2027 г., 09.10.2027 г., 09.04.2028 г., 09.10.2028 г., 09.04.2029 г., 09.10.2029 г., 09.04.2030 г., 09.10.2030 г., 09.04.2031 г., 09.10.2031 г., 09.04.2032 г., 09.10.2032 г., 09.04.2033 г., 09.10.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 09.04.2029 г., 09.10.2029 г., 09.04.2030 г., 09.10.2030 г., 09.04.2031 г., 09.10.2031 г., 09.04.2032 г., 09.10.2032 г., 09.04.2033 г., 09.10.2033 г.

В случай че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите, обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и 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/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез ЦД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 09.10.2033 г.

В следващата таблица е представена информация с примерни лихвени плащания по облигационния заем:

№ на лихвеното плащане	Дата (ден, месец, година)	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	6m Euribor	Лихва	Общ размер на лихвено плащане
1	09.04.2026	182	365	2.1030%	3.353%	392 898.11 €
2	09.10.2026	183	365	2.1030%	3.353%	395 056.89 €
3	09.04.2027	182	365	2.1030%	3.353%	392 898.11 €
4	09.10.2027	183	365	2.1030%	3.353%	395 056.89 €
5	09.04.2028	183	366	2.1030%	3.353%	393 977.50 €
6	09.10.2028	183	366	2.1030%	3.353%	393 977.50 €
7	09.04.2029	182	365	2.1030%	3.353%	392 898.11 €
8	09.10.2029	183	365	2.1030%	3.353%	355 551.20 €
9	09.04.2030	182	365	2.1030%	3.353%	314 318.49 €
10	09.10.2030	183	365	2.1030%	3.353%	276 539.82 €
11	09.04.2031	182	365	2.1030%	3.353%	235 738.87 €
12	09.10.2031	183	365	2.1030%	3.353%	197 528.45 €
13	09.04.2032	183	366	2.1030%	3.353%	157 591.00 €
14	09.10.2032	183	366	2.1030%	3.353%	118 193.25 €
15	09.04.2033	182	365	2.1030%	3.353%	78 579.62 €
16	09.10.2033	183	365	2.1030%	3.353%	39 505.69 €

Срок на валидност на исковете за лихвени плащания и погасяване на главницата

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.

Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран

- декларация, посочваща вида на базовия инструмент.

Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

- описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът

Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в гр. Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

- използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 125 базисни точки (1.25%). В случай че така получената стойност е по-ниска от 2.50%, се прилага минималната стойност от 2.50% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

- къде може да бъде получена информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост

Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса EMMI (www.emmibenchmarks.eu).

БФБ (www.bse-sofia.bg) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

- описание на всички събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент

Към датата на изготвяне на този Проспект няма информация за събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент.

- правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса EMMI, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това.

В случай че към датата, на която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

- наименование на изчисляващото лице

Стойността на дължимото лихвено плащане за всеки шестмесечен период се определя от Емитента и се разпределя от ЦД.

- ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с дериватен компонент, на инвеститорите се дава ясно и изчерпателно обяснение, за да могат да разберат как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху стойността на техните инвестиции, особено във връзка с най-непосредствените рискове

Лихвеното плащане по настоящата облигационна емисия не е обвързано с дериватен компонент.

4.2.9. Падеж на облигациите и условия, свързани с платимата главница

През първите 3 (три) години не се извършват погашения по главницата. От четвъртата до осмата година погашения на главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски по 2 350 000.00 (два милиона, триста и петдесет хиляди) евро всяка, ведно с всяко лихвено/купонно плащане до окончателното погасяване на главницата.

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

Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане.

Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от ЦД.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Плащането на главницата и лихвите по облигационния заем се извършва от ЦД, като Дружеството е сключило договор за извършването на такава услуга.

Главнични плащания по емисията

Дата на плащане	Сума на дължимата главница
09.04.2029	2 350 000.00 €
09.10.2029	2 350 000.00 €
09.04.2030	2 350 000.00 €
09.10.2030	2 350 000.00 €
09.04.2031	2 350 000.00 €
09.10.2031	2 350 000.00 €
09.04.2032	2 350 000.00 €
09.10.2032	2 350 000.00 €
09.04.2033	2 350 000.00 €
09.10.2033	2 350 000.00 €
Общо	**23 500 000.00** €

Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):

Емитентът има право по решение на СД да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем.

Правото на Емитента за предсрочно погасяване на главницата по заема може да бъде упражнено по всяко време от сключването на облигационния заем при цена от 100% от номинала, като е необходимо емитентът да уведоми облигационерите писмено поне един месец предварително. Уведомлението следва да съдържа информация относно размера на погасителните вноски по главницата на облигационния заем и дължимата лихва върху тези погасителни вноски.

При предсрочно погасяване на част или пълния размер на главницата по облигационния заем по описаните в тази точка ред и условия, Емитентът дължи на облигационерите лихва за дните между последното купонно плащане и датата на предсрочно плащане, изчислена върху размера на предсрочно изплатената главница.

4.2.10. Информация за доходността

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ACT/365L (Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината) по формулата:

К = НС*Л*(П/365L),

където:

К - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

НС - номинална стойност на една облигация

Л - фиксиран лихвен процент за съответния период

П – период, равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на следващо купонно плащане

В случай че на датата, на която се дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, дължимата сума не се плати изцяло или частично, Емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло, до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

4.2.11. Представителство на облигационерите

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „ЮГ Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат: (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) банка или инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия;(в) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или е контролиран пряко или непряко от емитента на облигациите; (г) банка или инвестиционен посредник, към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (д) в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите.

Към датата на подписване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, както и към датата на Проспекта за

допускане до търговия на регулиран пазарна на ценни книжа, ИП „ЮГ Маркет" ЕАД отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите 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 да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Довереникът има право:

- 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 обезпечението;
- да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани с обезпечението;
- на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон;

Доколкото законът не предвижда друго, Довереникът има право да упражнява правата си по договора самостоятелно и по свое усмотрение.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- 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 й с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок 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;

- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информация относно:

  а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

  б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

  в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

  г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;

  д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;

- редовно да проверява наличността и състоянието на Обезпечението.
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- 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;
- Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на емитента, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на настоящия Договор да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 30 (тридесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента съгласно условията на емисията Довереникът е длъжен:

1. 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;
2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

   а) да изиска от Емитента до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция да допълни или осигури допълване на

обезпечението от трета страна до минимално изискуемия по този договор размер;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към изпълнение върху обезпечението на емисията в допустимите от закона случаи и ред;

г) да предявява искове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;

е) 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.

3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по т. 2.

В случай че Довереникът установи Промяна в обезпечението, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да осигури допълнително обезпечение. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез осигуряване на допълнително обезпечение, в срок до 30 дни след получаване на уведомлението от Довереника;

Довереникът съхранява при себе си решенията на общите събрания на облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при поискване от страна на облигационер е длъжен да му предостави копие от решението на съответното общо събрание на облигационерите.

Довереникът поема задължение да осъществява посочените в Договора действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

Довереникът е длъжен да действа в най-добър интерес на облигационерите.

Във взаимоотношенията на Довереника с Емитента задълженията на Довереника следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

Предсрочна изискуемост

Съгласно договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, Довереникът следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите";
- 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;
- 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 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- Срещу емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Съгласно чл. 13 от Договора с Довереника на облигационерите, при настъпване на някое от условията по чл. 13, ал. 1 от Договора, изложени по-горе в настоящата част от Проспекта, Довереникът следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем.

Облигационният заем ***може да бъде обявен*** за предсрочно изискуем с решение на ОСО, на което са представени не по-малко от половината от облигациите, взето с мнозинство ¾ (три четвърти) от представените облигации, ако Дружеството допусне нарушение на 1 или повече от финансовите съотношения по емисията и това неизпълнение продължи повече от 6 (шест) месеца, без дружеството да предложи на ОСО програма за привеждане в съответствие с финансовите показатели.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента - гр. София 1000, ул. Аксаков №11А, ет. 5, офис 3, както и на адреса на управление на довереника - гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" 7-а, ет 1.

Правила, заложени в Търговския закон относно Общото събрание на облигационерите

Общото събрание на облигационерите се свиква от представителите на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация.

Представителите на облигационерите са длъжни да свикат общото събрание на облигационерите при уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за:

- предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството;
- предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации.

Всяка емисия облигации образува отделно общо събрание. За общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите.

Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

На проведеното първо общо събрание на облигационерите на 30.10.2025 г. е потвърден изборът на ИП „ЮГ Маркет“ ЕАД като Довереник на облигационерите. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

4.2.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били емитирани ценните книжа

Емисията облигации на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД е издадена съгласно Решение на СД на дружеството от 02.10.2025 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, във вр. с чл. 31, ал. 2, т. 12 от Устава на дружеството.

4.2.13. Дата на емитиране

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 09.10.2025 г.

4.2.14. ограничения върху свободната прехвърляемост

Съгласно решение на СД на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД от 02.10.2025 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази

емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в ЗОЗ, ГПК и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от ЗОЗ подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на запор, запорното съобщение отново се изпраща до ЦД след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Запорът има действие от момента на връчването на запорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на запорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на запора взискателят може да поиска:

- възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- извършване на публична продан.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната по предходния абзац по отношение на заложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- Приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи;
- Залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в

случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запорът. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

4.2.15. Данъчно облагане

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват и без да бъдат правени приспадания или отчисления за каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица

(юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите - местни физически лица от облигации се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери - местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 12 и чл. 33, ал. 3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законовоопределените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите - местни юридически лица се облагат по реда на ЗКПО. Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите - чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 3, с връзка с §1, т. 7 ЗДДФЛ, лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически

лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/ изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите - чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

(1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;

(2) че е притежател на дохода от източник в Република България;

(3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и

(4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на

съответната спогодба, платецът на доходите в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеца на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

4.3. Ред и условия на публичното предлагане

4.3.1. Условия, на които се подчинява предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявки

4.3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането:

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. 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.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 23 500 000 (двадесет и три милиона и петстотин хиляди) евро, разпределени в 23 500 (двадесет и три хиляди и петстотин)

броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД.

Срокът на облигационния заем е 8 (осем) години, считано от датата на сключване на заема, съвпадаща с датата на регистрация на емисията в ЦД. Емитентът има право да погаси облигациите предсрочно. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време 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. Възможно е срокът на емисията да бъде удължен, след одобрение от ОСО.

4.3.1.2 Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от СД на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 (пет) работни дни преди падежа на емисията (09.10.2033 г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с облигациите може да се удължи или намали.

Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ и ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в Раздел 4.2.14. от настоящия Документ.

4.3.1.3 Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми

Всички 23 500 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното непублично предлагане (частно пласиране).

Настоящият Проспект е за допускане на всички Облигации до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

4.3.1.4 Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице, е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации,

които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

4.3.1.5 Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните – договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост

върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

4.3.1.6 Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от СД на БФБ.

Информация за сделките с облигации може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

4.3.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

4.3.2. План на разпространение и разпределение

4.3.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

4.3.2.2. Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването.

Няма предвидена подобна процедура.

4.3.3. Цена

4.3.3.1. Цена, 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 (хиляда) евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

4.3.3.2. Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да бъдат поети от инвеститорите.

4.3.4. Пласиране и поемане

4.3.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощеният инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия". Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично предлагане (частно пласиране).

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в ЦД.

4.3.4.2 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в ЦД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД, адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши" № 6, ет. 4.

4.3.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално" пласиране.

Нито упълномощеният инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия".

4.3.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

Споразумение за поемане не е било постигано и не се планира такова в бъдеще.

4.4. Допускане до търговия и организиране на посредничеството

4.4.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват.

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. 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 ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, посочени по-долу.

След одобряване 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 ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва да създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено.

Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави и пазари на растеж на малки и средни предприятия.

Към датата на издаване на проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

СД не планира в бъдеще емисията облигации да се търгува на пазари от други държави в ЕС или трети страни или на многостранна система за търговия.

Към датата на изготвяне на този Проспект СД не предвижда друга частна или публична подписка за облигации от същия клас или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с листването на настоящата емисия облигации на БФБ.

4.4.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави или пазари за растеж, на които вече се търгуват ценни книжа от същия клас

Към датата на този Проспект не са налице други пазари на ценни книжа, включително регулирани пазари, пазари на държави, които не са част от ЕИП, пазари за растеж на МСП или многостранни системи за търговия, на които да се търгуват издадени от Емитента облигации от същия клас като облигациите или такива да са предмет на публично предлагане.

Емитентът е издал две емисии облигации:

- На 20.05.2024 г. при условията на частно пласиране е емитирана емисия облигации с ISIN BG2100025241. С Решение № 865-Е от 10.12.2024 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспекта за допускане на емисията корпоративни облигации до търговия на регулиран пазар. На 17.12.2024 г. започва търговия с Емисията на регулирания пазар на ценни книжа, организиран от БФБ.
- На 09.10.2025 г. при условията на непублично предлагане е издадена емисия облигации с ISIN BG2100032254.

4.4.3. Име и адрес на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент

Не са налице договорености между Емитентът и трети лица, по силата на които трети лица да са поели твърд ангажимент да предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“ на настоящата емисия облигации след допускането им до търговия на „Сегмент за облигации“ на Основния пазар на БФБ.

4.4.4. Емисионна цена на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите и заплатени по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за брой.

4.5. Допълнителна информация

4.5.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали

В Проспекта не са посочвани консултанти.

4.5.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за

която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме

Освен данните, за които изрично в този Проспект е посочено, че са с източник финансова информация, която е била надлежно одитирана, не е налице друга информация в Проспекта, която да е била одитирана или проверена от законово определения одитор.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)

5.1. Същност на гаранцията

Съгласно решение на СД от 02.10.2025 г. на „Фючър Кепитъл Холдинг“ АД, за обезпечаване на вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 23 500 000 (двадесет и три милиона и петстотин хиляди) евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, на настоящата емисия облигации с ISIN BG2100032254, Емитентът е сключил на 09.10.2025 г. Застрахователен договор „Облигационен заем“ със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД („ЗД Евроинс“ АД), ЕИК 121265113, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43.

Общата застрахователна сума на застрахователната полица възлиза на 33 840 000 (тридесет и три милиона и осемстотин и четиридесет хиляди) евро, равна на сбора от всички главници и лихви по облигационния заем, считано от 09.10.2025 г. до окончателното погасяване на останалите главнични и лихвени задължения.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

5.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 09.10.2025 г. Срокът на застрахователна полица № 12900100000102 е до 24:00 ч. на 10.12.2033 г. Застрахователят ЗД „Евроинс” АД покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия „Фючър Кепитъл Холдинг“ в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) поглавница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN BG2100032254. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховащия, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Покритите рискове са изброени в полицата: банкрут; ускоряване изпълнението на облигационните задължения; изпадане на емитента в несъстоятелност; пропуск на дължимо плащане на неговия падеж;

отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания; влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия.

Довереникът на облигационерите е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие, като съгласува действията си със Застрахователя и изпълнява дадените от него указания. Той уведомява Застрахователя в писмена форма като заедно с това предоставя съответни доказателства при настъпване на застрахователно събитие. При забавяне на плащане Довереникът е длъжен 1. Да извърши всички необходими действия за получаване на плащането или за получаване на недвусмислено доказателство, че плащане няма да се извърши; 2. Да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за получаване на просрочените плащания; 3. Да вземе всички необходими мерки, за да запази правата си срещу Емитента, неговите гаранти или други лица. 4. Да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователнто обезщетение.

Емитентът и Гарантът не са свързани лица. При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице

5.3.1. Отговорни лица

ЗД „Евроинс" АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, гарантът ЗД „Евроинс" АД, представлявано от Румяна Бетова, Йоанна Цонева и Димитър Димитров, отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Съставителят на годишните финансови отчети на дружеството за 2023 г. и 2024 г. – Людмила Драгоева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗД „Евроинс" АД.

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за Гаранта лица.

5.3.2. Законови определени одитори

Годишните финансови отчети на „ЗД Евроинс" АД за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от „Форвис Мазарс" ООД (с наименование „Мазарс" до 19.11.2024 г.) и „Грант Торнтон" ООД.

„Форвис Мазарс" ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен No 169). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204638408, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, район Оборище, ул. „Московска" No 3. Богданка Соколова, регистриран одитор с No 0168 в ИДЕС и членуваща в Трета софийска регионална организация, е лице, отговорно за одита на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024 г.

„Грант Торнтон" ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен No 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх" No 26. Марий Апостолов, Управител, регистриран одитор с No 0488 в ИДЕС и членуващ в Първа софийска регионална организация, е лице, отговорно за одита на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024 г.

Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗД Евроинс" АД, трябва да бъде избран от общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2023 г. и 2024 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да извърши одит на финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

5.3.3. Рискови фактори

Специфични за дейността на застрахователя са следните рискове:

Секторен риск

Секторният риск се поражда от влиянието на законово-нормативните промени върху доходите и паричните потоци в отрасъла, от агресивността на мениджмънта, от силната конкуренция и др. По отношение на „ЗД Евроинс" АД този риск се обуславя от състоянието и тенденциите на развитие в застрахователния сектор. В тази връзка, основните рискове, които оказват влияние върху дейността на сектора, са:

- промяна в търсенето на застрахователни услуги и продукти;
- наличие на силна конкуренция;
- дъмпинг на цените на основните застрахователни продукти;
- липса на възможности за разширяване на пазара вследствие намалението на брутния вътрешен продукт;
- рискове от промяна на нормативната уредба – основната дейност на „ЗД Евроинс" АД се основава на действащата законова уредба и утвърдените международни практики за управление на застрахователния риск.

От регулаторна гледна точка, функцията за съответствие уведомява административния, управителния и контролния орган (АУНО) на Дружеството за промените в правната и регулаторна среда на регулярна база. При възникване на съществен риск за несъответствие, тя сигнализира на Ръководството за предприемане на адекватни и своевременни мерки. Функцията активно взаимодейства на ниво сектор чрез местната застрахователна асоциация при обсъждането и издаването на становища по законопроекти и проекти на други нормативни актове, свързани с дейността на застрахователите.

Спрямо секторните рискове, свързани с продуктите и цените на застрахователните услуги, Дружеството ги управлява чрез поддържане на адекватен продуктов микс, редовен преглед на продуктите и прилагане на конкурентни цени, които, съответстват на апетита на Дружеството към дадената застраховка на конкретен пазар. В този смисъл, Дружеството продължава да работи върху възможностите за разширяване на своята дейност извън територията на Република България, като по този начин минимизира евентуалните ефекти от реализиране на риска по липса на възможности за разширяване на пазара вследствие намалението на брутния вътрешен продукт. Като участник в Единния европейски пазар, това е възможно на база свободите предоставени на същия.

Бизнес риск, свързан с настъпването на големи претенции

Поради представителния характер на продуктовата структура в застрахователния портфейл на „ЗД Евроинс" АД спрямо същата на застрахователния сектор в страната, не са налице специфични бизнес рискове, характерни единствено за Дружеството, в сравнение с останалите представители на сектора.

Природни бедствия: тези събития могат да нанесат щети със значителен размер на застраховано имущество на граждани и фирми, както и на моторни превозни средства (МПС).

По отношение размера на претенциите, които биха били нанесени от природни бедствия на автомобилния парк, застрахован в „ЗД Евроинс" АД, се счита, че той е минимален предвид два фактора:

- Дружеството притежава голям портфейл от застраховани срещу природни бедствия автомобили на територията на цялата страна, което води до разпределение (диверсификация) на риска от такива събития върху голяма съвкупност и съответно минимизиране ефекта от бедствията предвид факта, че те засягат силно ограничена територия от страната.
- Застрахованите автомобили са лесно подвижни и съответно рискът от щети вследствие природни бедствия е частично намален, тъй като част от природните бедствия са предвидими, а териториалното им разпростиране е сравнително бавно и ограничено.

Размерът на щетите върху застраховано недвижимо имущество, които Дружеството би могло да понесе от природни бедствия, е ограничен от

презастрахователната програма, поддържана от „ЗД Евроинс" АД. С цел следене изложеността на портфейла на Дружеството на риск от природни събития, на шестмесечие се изготвя оценка за акумулирания от Дружеството риск от такива събития по CRESTA (CRESTA – Catastrophe Risk Evaluation and Standardizing Target Accumulations) зони. С цел разпределяне и агрегиране на поети от застрахователните компании рискове, което се използва за по-нататъшно моделиране на застрахователния портфейл, териториите на страните са разделени на т.н. "акумулационни зони" или зони по CRESTA).

Крупни аварии: големите индустриални рискове, които могат да предизвикат крупни аварии в застраховани производствени обекти, са с изключително незначителен, клонящ към 0, дял в портфейла на Дружеството. Тяхното влияние е силно ограничено, тъй като рисковете, свързани с настъпването на крупни аварии, са напълно покрити от презастрахователната протекция на Дружеството.

Терористични действия: през 2012 г. за първи път в България беше извършено терористично действие. Въпреки това, като цяло се приема, че поради прецедентния му характер, тероризмът не застрашава застрахованите обекти и/или не може да предизвика настъпването на рискове, покрити от застрахователните компании, работещи в областта на общото застраховане. По общите условия на „ЗД Евроинс" АД тероризмът е изключен риск съгласно международна клауза G51, но при желание на клиента и заплащане на допълнителна премия, след съгласие на Централно управление (ЦУ), може да се предостави и такова покритие. От 2018 г. Дружеството има подсигурено автоматично презастрахователно покритие за риска „Тероризъм", което е включено както в пропорционалния договор „Букет", така и в непропорционалния Risk & CAT XL договор.

Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Основният фирмен риск за „ЗД Евроинс" АД е свързан с възможността за намаляване на приходите от застрахователни премии и реализиране на отрицателен финансов резултат от дейността. Това оказва влияние върху получаваните дивиденти.

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на Дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира. Естеството на бизнеса общо застраховане се основава на ценообразуване и управление на риска в различни негови прояви посредством управление на портфейл от застрахователни продукти.

Бизнес рискът се характеризира от:

- Невъзможността за предвиждане на момента на настъпване и на големината на щетите, причинени от събития като природни бедствия, крупни аварии и терористични действия;
- Наличието на ликвиден риск;
- Наличието на оперативни рискове.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността ЗД „Евроинс" АД да не погаси в договорения размер и/или срок свои задължения. Този риск е минимизиран предвид наличието на политики по управление на ликвидния риск, на застрахователните резерви и текущите парични потоци и поддържането на платежоспособността на Дружеството.

През 2022 г. е приета Политика за управление на ликвидния риск в ЗД „Евроинс" АД.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към ЗД „Евроинс" АД. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства, инвестиции в облигации и други.

Дружеството държи активи в търговски портфейл с цел управление на кредитния риск, като анализира кредитното качество на ценните книжа, базиран на рейтингите на различни рейтингови агенции като Fitch, BCRA, Moody's, БАКР.

ЗД „Евроинс" АД е възприело политика просрочените вземания от застраховани лица (директно застраховане), да се отписват поради предсрочно прекратяване на застрахователния договор. Договорът се прекратява едностранно поради неплащане на поредната вноска от застрахователната премия в срока, уговорен в застрахователния договор. Дружеството се възползва от правото си да прекрати договора при неплащане на разсрочената вноска до 15 дни след изтичане на падежа на вноската. Несъбраните вземания по застрахователните договори се отписват изцяло след прекратяване на договора. Тази практика не се прилага за ключови за Дружеството клиенти и клиенти с дългогодишни търговски взаимоотношения.

Отделно всички застрахователни и презастрахователни вземания са обект на обезценка съгласно счетоводната политика на Дружеството на база на дните просрочие на вноските по застрахователните полици.

Ценови риск

Експозицията на Дружеството към ценови риск е свързана с финансовите активи, отчитани по справедлива стойност, които включват акции и облигации, търгувани на БФБ и на други регулирани пазари.

По тези инструменти съществува риск, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци по даден финансов инструмент ще се колебае поради промени в пазарните цени (различни от тези, свързани с лихвен и валутен риск), независимо дали тези промени са причинени от фактори, специфични за индивидуалния финансов инструмент или неговия емитент, или фактори, които засягат пазара.

Ценовият риск се управлява, като се прави анализ на компаниите, в които се инвестира на база на тяхната оперативна дейност.

Оперативни рискове

Оперативните рискове са свързани със структурата на застрахователния портфейл, която включва:

- Обхват на застрахователната защита, степен на диверсификация на риска, концентрация на продуктите по видове, пазари, клиенти и региони;
- Наличието на политика по оценка, анализ и управление на риска, в т.ч. презастрахователна програма;
- Управление на риска на ниво индивидуален продукт и клиент;
- Управление на оперативния риск чрез приемане на лимити, внедряване на адекватна информационна технология, система за вътрешен контрол и независим одит;
- Политика по образуване на застрахователните резерви.

Оперативните рискове могат да се проявят в управлението на ЗД „Евроинс" АД чрез:

- Вземане на грешни решения при определяне структурата на застрахователния портфейл;
- Вземане на грешни решения при определяне на политиката по образуване на застрахователни резерви;
- Проблеми в работата на единната управленска информационна система;
- Пропуски във функционирането на система за вътрешен контрол;
- Напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- Прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещо до намаляване на общата рентабилност на Дружеството.

Основни източници на оперативен риск в ЗД „Евроинс" АД (рискови фактори) са персонал, процеси, системи и външни събития. Възникването на оперативен риск може да бъде породено от вътрешни и външни заплахи.

Към вътрешните причини за възникване на оперативен риск се отнасят:

1. Пропуски в правилата и процедурите за извършване на операции и други сделки, свързани с дейността на Дружеството, тяхното осчетоводяване и документиране;

2. Пропуски в организационната структура в частта за разпределяне на отговорностите между звената и служителите;

3. Неизпълнение или неточно изпълнение от страна на служителите на правилата и процедурите;

4. Неефективен вътрешен контрол на Дружеството;

5. Други.

Към външните причини за възникване на оперативен риск се отнасят:

1. Случайни или преднамерени действия на физически и/или юридически лица насочени срещу интересите на Дружеството;

2. Повреда или прекъсване в работата на системи и оборудване, които са извън контрола на Дружеството;

3. Неблагоприятни външни обстоятелства, които са извън контрола на Дружеството;

4. Други.

Идентифицирането на оперативния риск се осъществява чрез постоянно наблюдение, докладване и архивиране на операционните събития. С цел осигуряване на своевременно регистриране на оперативни събития и създаване на условия за адекватна оценка на оперативния риск, Дружеството прилага вътрешен централизиран подход чрез „Регистър на оперативните събития“, воден при ръководителя на функцията по управление на риска в ЗД „Евроинс“ АД.

Финансов риск

Финансовият риск е рискът от регистриране на загуби или не реализиране на очаквани печалби от инвестициите на Дружеството в резултат на неправилна инвестиционна политика на ЗД „Евроинс” АД. Той представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато Дружеството използва привлечени или заемни средства.

СД на ЗД „Евроинс” АД определя инвестиционната политика на Дружеството в съответствие с КЗ и вътрешно-устройствените си актове. В инвестиционната дейност на застрахователите са законодателно определени следните основни принципи: принцип на „разумния инвеститор“ и свободата на инвестиране. Целта на инвестиционния процес в Дружеството е да запази дългосрочната покупателна сила на активите, като същевременно постигне относително предсказуем и растящ, съобразен с риска, приход от инвестиции и осигури управлението на активи и пасиви да е на база на парични потоци и дюрация.

Инвестиционната политика на ЗД „Евроинс“ АД гарантира ликвидност и платежоспособност, които да позволят на Дружеството да обслужва своите задължения навреме. Също така гарантира и доходност, която е един от източниците на приходи за Дружеството.

Дружеството управлява активите при спазване принципите на надеждност, ликвидност, доходност, диверсификация и предпазливост. Активите в инвестиционния портфейл се стресират на тримесечна база при прилагане на стандартна формула по Платежоспособност 2.

5.3.4. Информация за Застрахователя

ЗД „Евроинс“ АД е учредено като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с решение № 1 по фирмено дело № 15457/1996 на Софийски градски съд (СГС), под наименованието "Застрахователно и презастрахователно дружество БАЛКАНЪ" АД.

Впоследствие дружеството променя наименованието си на ЗД „Евроинс“ АД, като с решение № 1 от 24.03.1998 г. по фирмено дело № 424/1998 седалището и партидата на дружеството са прехвърлени към Софийски окръжен съд.

Дружеството е вписано в ТР към Агенцията по вписванията на Република България с единен идентификационен код (ЕИК) 121265113.

Дружеството е самостоятелно юридическо лице. Съществуването на ЗД „Евроинс“ АД не е ограничено със срок или друго прекратително условие, съгласно чл. 7 от Устава на дружеството.

Идентификационния номер на правния субект (LEI Code) на Дружеството е: 747800G0B61WF68GDU20.

Седалището и адресът на управление на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД е Република България, гр. София 1592, бул. Христофор Колумб № 43. На същия адрес се намира и централният офис на компанията. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция с дружеството.

Предмет на дейност съгласно чл. 6 от устава на дружеството и основна сфера на дейност: застраховане.

ЗД „Евроинс“ АД извършва своята дейност в съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

За периода на разглежданата в този Проспект историческа финансова информация, до настоящия момент, ЗД „Евроинс“ АД:

• не е преобразувано;

• не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;

• не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;

• няма заведени искови молби срещу него за откриване на производство по несъстоятелност;

• не е извършвало изследователска и развойна дейност.

• не са отправени търгови предложения от трети лица към Гаранта или от Гаранта към други дружества;

• е част от икономическа група, не притежава дъщерни компании и е обект на консолидация;

• няма настъпили съществени промени в намеренията на Гаранта относно предоставянето на услуги и дейности от него.

Основните нормативни актове, които касаят дейността на ЗД „Евроинс“ АД с предмет на дейност – общо застраховане, са ТЗ и Кодексът за застраховането.

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по Закона за застраховането (обн., ДВ., бр.86 от 11.10.1996 г.) – Разрешение за извършване на застрахователна дейност по Протокол № 8 от 15.06.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при МС на Република България. В съответствие с Кодекса за застраховането (КЗ), ЗД „Евроинс” АД може да извършва активно презастраховане по всички видове застраховки, за които Дружеството има издаден лиценз.

Промяната в предмета на дейност на дружеството, в съответствие с издадения му застрахователен лиценз, е отразена в регистъра на търговските дружества с решение № 1 от 20.07.1998 г. по фирмено дело № 9078/1998 на СГС, с което седалището на дружеството е преместено отново в град София.

Лицензът на ЗД „Евроинс“ АД е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор, Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН).

В периода от 2006 – 2017 г., ЗД „Евроинс“ АД е публично дружество и се търгува на БФБ.

С решение на ОСА на ЗД „Евроинс“ АД от 29.06.2020 г. е променена системата на управление в Дружеството – преминаване от двустепенна (Управителен и Надзорен съвет) към едностепенна форма на управление (Съвет на директорите). Членовете на Надзорния съвет (НС) са освободени от длъжност и отговорност. Определен е мандатът, броят на членовете и съставът на Съвета на директорите (СД). На същото ОСА са приети промени в Устава на Дружеството. Промените са вписани в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на 09.07.2020 г.

Към настоящия момент Дружеството няма статут на публично дружество по смисъла на ЗППЦК, акциите му не се търгуват на регулиран пазар.

ЗД „Евроинс“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС (https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 13.02.2025 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗД „Евроинс“ АД рейтинги, както следва:

• дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на искове: BBB- със „стабилна“ перспектива;

• дългосрочен рейтинг по национална скала: A+ (BG) със „стабилна“ перспектива;

с което изразява своето становище относно:

1. запазено в периода на преглед стабилно финансово състояние (подкрепено и от значително увеличение в акционерния капитал), при известно задържане в обемите на записания бизнес и относително слабо изразени промени в географското му разпределение, при запазена диверсификация на портфейла и общо относително слабо влошаване на качеството му, но при формирана тенденция за подобрение в брутния резултат от застрахователни услуги;;

2. поддържана характерна структура на инвестиционен портфейл, с висока зависимост от преоценки и относително нисък дял на най-високо ликвидните активи в него (държавни ценни книжа и банкови депозити);

3. поддържано стабилно ниво на покритие по капиталовото изискване за платежоспособност (КИП) и подобрения в част от показателите за оценка на ликвидността.

(https://bcra.eu/files/rating_euroins_feb_2025_bg.pdf).

ЗД „Евроинс“ АД има присъден кредитен рейтинг от FitchRaitings:

4. Insurer Financial Strength Rating: “BB-”

5. Outlook: stable

Пълна информация за присъдените кредитни рейтинги на Гаранта могат да се видят на интернет сайта на горепосочените агенции:

1. https://bcra.eu/files/rating_euroins_feb_2025_bg.pdf

2. https://www.fitchratings.com/entity/insurance-company-euroins-ad-96535718#ratings

ЗД „Евроинс“ 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 „ЗД Евроинс“ 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.

Важно е инвеститорите да знаят, че информацията на интернет страницата на Гаранта не е част от Проспекта, освен ако информация публикувана на интернет страницата не е в включена чрез препратка в проспекта.

5.3.5. Преглед на стопанската дейност

ЗД „Евроинс“ АД е една от водещите застрахователни компании в сферата на общото застраховане с пазарен дял от 11.80% (според данни за първото тримесечие на 2025 г., публикувани от Комисията за финансов надзор) като заема 2-ро място по брутни записани премии от компаниите на общия застрахователен пазар в страната. Освен в Република България, Дружеството оперира в съответствие с европейското законодателство по линия на свобода на предоставяне на услуги, право на свобода на установяване и по силата на временен разрешителен режим в държавите Гърция, Полша, Испания, Италия, Великобритания, Нидерландия и Германия.

Вписаният предмет на дейност на ЗД „Евроинс” АД е: застраховане.

Дружеството извършва следните видове застраховки по общо застраховане: застраховка „Злополука”; застраховка „Заболяване”;

застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; релсови превозни средства – всяка щета или загуба, нанесена на релсови превозни средства; летателни апарати - всяка щета или загуба, нанесена на летателни апарати; застраховка товари по време на превоз (включително стоки, багаж и др.); застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия”; застраховка „Щети на имущество”; застраховка „Гражданска отговорност”, свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства – всяка отговорност за вреди, възникваща при използването на сухопътни моторни превозни средства; гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати - всяка отговорност за вреди, възникваща при използването на летателни апарати; гражданска отговорност на превозвача с летателни апарати; застраховка „Обща гражданска отговорност”; застраховка на кредити; застраховка „Помощ при пътуване” (Асистанс); застраховка „разни финансови загуби“; застраховка “правни разноски”; застраховка на плавателни съдове; застраховка „Гражданска отговорност”, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове; застраховка на гаранции.

Застрахователните продукти в портфейла на ЗД „Евроинс” АД покриват всички видове застраховки по общо застраховане съгласно действащата нормативна уредба. Дружеството притежава лицензи от КФН за продажбата на 18 вида застрахователни продукта (описани по-горе като част от предмета на дейност).

ЗД „Евроинс“ АД осъществява дейност в сферата на общото застраховане в Република България, като Дружеството оперира и в съответствие с европейското законодателство по линия на „свобода на предоставяне на услуги“ и „право на свобода на установяване“ в указаните по-горе държави членки на ЕС.

Застрахователните продукти на ЗД „Евроинс“ АД, разпространявани по линия на „правото на свобода на установяване“ и „свобода на предоставяне на услуги“ са в обхвата на горепосочените линии бизнес (в съответствие с издадения застрахователен лиценз).

ЗД „Евроинс” АД разполага с фронт офис, 83 агенции и представителства във всички областни центрове на България и в градове със стратегическо значение за съответния регион.

Разпространението на застрахователни продукти се реализират чрез директен бизнес, застрахователни агенти, посредници, предлагащи застрахователни продукти като допълнителна дейност и с посредничество на застрахователни брокери.

В международен аспект, ЗД „Евроинс“ АД разпространява застрахователни продукти по линия на свобода на предоставяне на услуги, по силата на временен разрешителен режим и непосредствено предоставяне на услуги – основно чрез представителство от застрахователни посредници, опериращи на съответния пазар на

територията на ЕС, Великобритания, както и чрез собствен клон, регистриран на територията на Република Гърция и неговите посредници.

5.3.6. Организационна структура

Основен акционер в ЗД „Евроинс" АД е застрахователният холдинг „Евроинс Иншурънс Груп" АД (ЕИГ). Застрахователна група „Евроинс Иншурънс Груп" АД обхваща компании находящи се териториално, както в България така и в други държави от Европа.

ЗД „Евроинс" АД е част от групата на мажоритарния си акционер „Евроинс Иншурънс Груп" АД - холдингово дружество регистрирано в Република България с ЕИК 175394058, със седалище и адрес на управление – бул. Христофор Колумб № 43; телефон: 02/9651651; адрес на електронна поща: eig@euroins.bg, интернет страница: www.eig.bg. „Евроинс Иншурънс Груп" АД осъществява своята дейност съгласно българското законодателство в направление „Застраховане" на мажоритарния си акционер „Еврохолд България" АД.

„Еврохолд България" АД - холдингово дружество регистрирано в Република България с ЕИК 175187337, със седалище и адрес на управление - бул. Христофор Колумб № 43; телефон: 02/9651651; адрес на електронна поща: office@eurohold.bg, investors@eurohold.bg; интернет страница: www.eurohold.bg.

„Еврохолд България" АД към датата на проспекта осъществява своята дейност съгласно българското законодателство в три направления – „Енергетика", „Застраховане" и „Финансово-инвестиционна дейност".

Мажоритарен акционер в „Еврохолд България" АД притежаващ към датата на Проспекта 52.13% от капитала е „Старком Холдинг" АД, дружество регистрирано в Република България с ЕИК 121610851, със седалище и адрес на управление - област София, гр. София, бул. Христофор Колумб 43, интернет страница: www.starcom.bg. „Старком Холдинг" АД осъществява своята дейност съгласно българското законодателство.

Мажоритарен акционер в „Старком Холдинг" АД е Асен Милков Христов - български гражданин. Асен Христов е притежател на 51% от акциите с право на глас от капитала на „Старком Холдинг" АД и Изпълнителен директор на дружеството, като упражнява и ефективен контрол върху „Старком Холдинг" АД.

5.3.7. Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани финансови отчети към 30.09.2025 г. до датата на Проспекта.

На ЗД „Евроинс“ 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.

5.3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

5.3.9. Административни, управителни и надзорни органи

Към датата на този документ ЗД „Евроинс“ АД има едностепенна система на управление:

- Съвет на директорите;

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите е следният:

- Йоанна Цветанова Цонева - Председател на СД;
- Румяна Гешева Бетова - Изпълнителен директор и независим член на СД;
- Ирена Красимирова Лалова – Зам. - председател и независим член на СД;
- Александър Валентинов Колев – Член на СД;
- Иван Димитров Костов – Член на СД;
- София Николова Антонова – Член на СД;
- Милена Милчова Генчева – Член на СД.

Дружеството има назначен Прокурист - Димитър Стоянов Димитров.

Представителството на ЗД „Евроинс“ АД се осъществява от:

- Изпълнителният член на СД: Румяна Гешева Бетова;
- Председателя на СД: Йоанна Цветанова Цонева,
- Прокуриста на дружеството: Димитър Стоянов Димитров.

Начин на представляване: от изпълнителния член на съвета на директорите съвместно с прокуриста на дружеството или изпълнителния член на съвета на директорите съвместно с председателя на съвета на директорите, или от председателя на съвета на директорите съвместно с прокуриста на дружеството.

Между членовете на управителния орган и прокуриста няма установени фамилни връзки.

През 2024г. са регистрирани следните промени в състава на Съвета на директорите на Гаранта:

- На 30.08.2024 г. е проведено ОСА, на което е взето решение за промяна състава на СД, като са избрани двама нови членове на СД – Ирена Лалова и Кремена Патева-Петкова. Решението е вписано на 16.09.2024 г.
- На 02.10.2024 г. е проведено ОСА, на което е взето решение за промяна на Устава на Дружеството. Отменен е чл. 62 относно

изискванията към независимите членове на СД. Решението е вписано на 08.10.2024 г.
- На 29.11.2024 г. е проведено ОСА, на което са избрани двама нови членове на СД – Иван Костов и Александър Колев. Решението е вписано на 06.12.2024 г.

През 2025 г. са регистрирани следните промени в състава на Съвета на директорите на Гаранта:

- На 30.06.2025 г. е проведено ОСА, на което е взето решение за промяна в състава на СД, като е освободена г-жа Кремена Пламенова Патева-Петкова и са избрани двама нови членове на СД – София Николова Антонова и Милена Милчова Генчева. Промяната е вписана в Търговския регистър на 28.07.2025 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Йоанна Цонева - Председател на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Капитал – 3000" АД – член на Съвет на директорите;
- „Кейбъл Нетуърк" АД – член на Съвета на директорите;
- „Застрахователно дружество Феникс Ре" АД – изпълнителен директор и член на Управителния съвет.

Румяна Бетова - Изпълнителен директор и независим член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- "Застрахователно дружество ЕВРОИНС ЖИВОТ" ЕАД – член на Съвета на директорите.

Ирена Лалова – Зам. - председател и независим член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Соларс Енерджи" АД – Изпълнителен директор и член на СД.

Александър Колев – Член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Тайър Брадърс" ЕООД – Управител и едноличен собственик на капитала.

Иван Костов – Член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Евроинс Иншурънс груп" АД – Член на СД;
- „Клауд Нейтивс" ООД – Съдружник.

София Антонова – Член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- Няма участия

Милена Генчева – Член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Еврохолд България" АД – Прокурист;
- „Евроинс Иншурънс Груп" АД – член на Съвета на диркеторите;
- „Афес България" ЕООД – Управител
- Afes AG – член на Съвета на директорите

Димитър Димитров - Прокурист

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Евролоджистик Технолъджис" ЕООД – управител;
- „Кейбъл Нетуърк" АД – член на Съвета на директорите;
- „Старком Холд" АД – изпълнителен директор член на Съвета на директорите;
- „Фар Консулт" ООД - в ликвидация – съдружник и управител;
- „Еврохолд България" АД – член на Надзорния съвет;
- „С Финанси" ЕАД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- "Електрохолд ИКТ" ЕАД – изпълнителен член на Съвета на директорите.

Не са налице потенциални конфликти на интереси на посочените по-горе лица, свързани със задълженията им към емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

ОДИТЕН КОМИТЕТ

В помощ на органите на управление е избран и функционира Одитен комитет. Одитният комитет е колективен орган от трима члена, функционално обособен под ОСА. Членове на одитния комитет са:

- Снежана Петрова Гелева – Председател;
- Виолета Георгиева Станишева;
- Иван Георгиев Мънков.

Членовете на Одитния комитет се избират от ОСА и следва да отговарят на изискванията предвидени в Закон за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта. Одитният комитет функционира в съответствие със Статут и правила за работа на одитния комитет на ЗД „Евроинс" АД, одобрени от ОСА през 2017 г. Той заседава минимум веднъж годишно. Основни функции на Одитния комитет са:

- Наблюдава процеса по финансово отчитане в Дружеството.
- Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в Дружеството.
- Наблюдава ефективността на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството.
- Наблюдава независимия финансов одит в Дружеството.

Одитният комитет има право на достъп до информация и документи, както и да получава съдействие от членовете на СД и служителите. Одитният комитет пряко си взаимодейства с външните/регистрирани

одитори на ЗД „Евроинс“ АД, в това число обсъжда неговата независимост.

Целта на Одитния комитет е при изпълнение на функциите си, да подкрепя изпълнителното ръководство на ЗД „Евроинс“ АД при осъществяване на задълженията му за целостта на финансовите отчети, оценяване ефективността на системите за вътрешен финансов контрол, наблюдаване ефективността и обективността, както и гарантиране независимостта на вътрешните и външни одитори и постигане на целите, поставени пред Дружеството. При изпълнение на своите функции Одитният комитет взаимодейства с одиторите (вътрешни и външни), както и с Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО)

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

По отношение на членовете на СД и Прокуриста на ЗД „Евроинс“ АД и съгласно изявленията направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Лицата не са сключвали със Застрахователя договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, кредитори, доставчици и/или други, имащи отношение към Застрахователя лица, съгласно които някое от горепосочените лица е избрано да заеме съответната позиция в системата на управление на Дружеството.

5.3.10. Мажоритарни акционери

1. Пряк контрол върху Гаранта - Във връзка с осъществяване на пряк контрол върху Гаранта, ЗД „Евроинс“ АД не е зависим пряко от други субекти в рамката на групата освен от мажоритарният собственик на капитала на Гаранта - „Евроинс Иншурънс Груп“ АД, притежаващ 99.29% от гласовете в общото събрание на ЗД „Евроинс“ АД.

2. Непряк контрол върху Гаранта - Непряк контрол по смисъла на § 1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК върху Емитента се осъществява от следните юридически и физическите лица:

1. „Еврохолд България” АД, който упражнява непряк контрол върху ЗД „Евроинс“ АД, доколкото „Еврохолд България” АД притежава 92.08% (към датата на Проспекта) от капитала на мажоритарния собственик на капитала на Гаранта – „Евроинс Иншурънс Груп“ АД;

2. „Старком Холдинг” АД, който упражнява непряк контрол върху ЗД „Евроинс“ АД, доколкото „Старком Холдинг” АД притежава 52.13% (към датата на Проспекта) от капитала на „Еврохолд България” АД;

3. Асен Милков Христов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 46,42% от капитала на „Старком Холдинг" АД и 51% от акциите с право на глас.

По смисъла на § 2, ал. 1, т. 1 от ДР на ЗМИП (Закон за мерките срещу изпирането на пари), Гаранта е непряко зависим от следните физическите лица – действителни собственици а именно:

1. Асен Милков Христов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 46.42 % от капитала на „Старком Холдинг" АД и 51% от акциите с право на глас;

2. Кирил Иванов Бошов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 30.95% от капитала на „Старком Холдинг" АД и 34% от акциите с право на глас.

ЗД „Евроинс" АД не е зависим пряко или непряко от други юридически субекти или физически лица в рамките на групата, освен от описаните по-горе лица.

На ЗД „Евроинс" АД не са известни договорености с други лица, действието на които да може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

5.3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)	**31.12.2023 г.**	**31.12.2024 г.**	**30.09.2025 г.**
	Одитирани данни	**Одитирани данни**	**Неодитирани данни**
АКТИВИ			
Нематериални активи	1 191	2 029	2 083
Имоти, машини и съоръжения	10 124	8 902	7 176
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност	299 375	374 817	480 407
Финансови активи по амортизирана стойност	5 376	21 258	6 932
Активи по издадени презастрахователни договори	9 273	52	-

Активи от закупени презастрахователни договори	175 510	155 431	154 410
Активи по отсрочени данъци, нетно	132	154	154
Други вземания	32 279	32 530	35 169
Пари и парични еквиваленти	6 158	7 635	7 533
ОБЩО АКТИВИ	**539 418**	**602 808**	**693 864**
ПАСИВИ			
Подчинен срочен дълг	25 420	25 625	26 250
Пасиви по издадени застрахователни договори	380 154	387 003	410 222
Пасиви по закупени презастрахователни договори	8 967	9 580	11 809
Задължения по лизингови договори	9 260	8 122	6 344
Други задължения	44 975	26 260	26 572
ОБЩО ПАСИВИ	**468 776**	**456 590**	**481 197**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	44 721	62 221	78 471
Общи резерви	1 309	1 309	1 309
Премиен резерв	32 804	85 304	134 054
Натрупана загуба	-18 108	-8 192	-2 616
Текущ финансов резултат	9 916	5 576	1 449
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**70 642**	**146 218**	**212 667**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**539 418**	**602 808**	**693 864**

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. и неодитирани данни към 30.09.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	**31.12.2023 г.**	**31.12.2024 г.**	**30.09.2025 г.**
	Одитирани данни	**Одитирани данни**	**Неодитирани данни**
Застрахователни приходи	383 336	414 303	351 545
Разходи по застрахователни услуги	-381 820	-405 857	-344 851
Брутен резултат от застрахователни услуги	**1 516**	**8 446**	**6 694**
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	34 660	12 023	38 847
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договри	-145 801	-97 436	-67 836
Възникнали щети и промяна в пасива за предявени претенции, възстановени от презастрахователи	134 106	52 180	-
Нетна (загуба)/печалба от закупено презастрахователно покритие	**22 965**	**-33 233**	**-28 989**
Нетен резултат от застрахователни услуги	**24 481**	**-24 787**	**-22 295**

Финансови приходи	4 055	20 204	321
Финансови разходи	-5 784	-5 513	-11 799
Нетни финансови разходи по издадени застрахователни договори	-14 916	-11 497	-
Нетен резултат от инвестиционна и финансова дейност	**-16 645**	**3 194**	**-11 478**
Други оперативни приходи	16 370	36 991	35 618
Други оперативни разходи	-13 258	-9 844	-396
Печалба преди данъци	**10 948**	**5 554**	**1 449**
Приходи/(разходи) от данъци върху дохода	-1 032	22	-
Печалба за годината	**9 916**	**5 576**	**1 449**
Общо всеобхватен доход за годината	**9 916**	**5 576**	**1 449**

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. и неодитирани данни към 30.09.2025 г.

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)	**31.12.2023 г.**	**31.12.2024 г.**	**30.09.2025 г.**
	Одитирани данни	**Одитирани данни**	**Неодитирани данни**
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления по издадени застрахователни договори	300 428	332 730	312 987

Плащания за уреждане на претенции	-180 984	-229 303	-190 468
Постъпления по закупени презастрахователни договори	13 820	5 344	13 515
Плащания по закупени презастрахователни договори	-25 483	-14 887	-41 094
Плащания към застрахователни контрагенти	-48 885	-49 411	-50 803
Плащания, свързани с разходи за персонала	-17 948	-18 454	-15 629
Плащания на доставчици	-51 539	-47 738	-
Други постъпления, нетно	15 790	9 309	-9 262
Нетни парични потоци от оперативна дейност	**5 199**	**-12 410**	**19 246**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от лихви	3 850	4 757	4 306
Постъпления от продажба на инвестиции в акции	31 172	75 907	31 615
Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	-	24 684	-
Постъпления от продажба на корпоративни облигации	62 219	31 655	20 227

Покупка на дълготрайни активи	-258	-433	-
Придобиване на недеривативни финансови инструменти	-111 798	-171 205	-146 861
Предоставени заеми	-4 085	-15 247	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	10	-	4 753
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	**-18 890**	**-49 882**	**-85 960**
Парични потоци от финансова дейност			
Емисия на акции	15 000	70 000	65 000
Получени заеми	-1 463	-1 295	-
Плащания, свързани с лизингови договори	-3 187	-3 264	-2 856
Други парични потоци от финансова дейност	-	-421	4 468
Нетни парични потоци от финансова дейност	**10 350**	**65 020**	**66 612**
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти	**-3 341**	**2 728**	**-102**
Валутно-курсови разлики	-839	-1 251	-
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	10 338	6 158	7 635

Пари и парични еквиваленти в края на периода	**6 158**	**7 635**	**7 533**

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. и неодитирани данни към 30.09.2025 г.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Съвместните външни одитори, които са одитирали финансовите отчети за 2023 г. и 2024 г. са „Форвис Мазарс" ООД и „Грант Торнтон" ООД. Информация за съвместните одитори е налична в т. 5.3.2. по-горе в „Законово определени одитори". В одиторските доклади към тях, относно извършения одит на годишните финансови отчети за 2023 г. и 2024 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

В настоящият Проспект няма наличие на друга информация, която е била одитирана от одиторите на гаранта.

Правни и арбитражни производства

Към датата на Проспекта, ЗД „Евроинс" АД е страна по държавни, правни или арбитражни производства, (включително всякакви такива висящи производства или такива които биха могли да бъдат образувани, и за които гаранта и дружествата в икономическата му група да са осведомени), свързани с обичайната му дейност по застраховане. Като цяло дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Но през периода, обхващащ най-малко предишните 12 месеца, не са налице такива производства, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху дружеството и/или финансовото му състояние или рентабилността на групата.

Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на ЗД „Евроинс" АД.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

За периода от датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет на Гаранта за 2024 г., до датата на Проспекта, не е настъпила значителна промяна във финансовото и търговското състояние на гаранта „ЗД Евроинс" АД, освен следните:

През декември 2024 г., „Евроинс Иншурънс Груп" АД взе решение за увеличение на капитала на „ЗД Евроинс" АД с общо 115 млн. лв. при следните параметри:

▪ На 20 декември 2024 г. в Търговския регистър е вписано увеличени на капитала на ЗД „Евроинс" АД при издадени 12 500 000 бр. нови акции с номинална стойност 1 лв. всяка една и емисионна стойност от 4 лв. Набраната сума е в размер на 50 000 000 лв.

▪ На 21 февруари 2025 г. в Търговския регистър е вписано последващо увеличение на капитала на ЗД „Евроинс“ АД при издадени 16 250 000 бр. нови акции с номинална стойност 1 лв. всяка една и емисионна стойност от 4 лв. Набраната сума е в размер на 65 000 000 лв.

Увеличението на капитала ще подобри допълнително платежоспособността и подкрепи продължаващата трансформация на бизнеса на дружеството. Средствата ще бъдат използвани за финансиране на развитието и органичния растеж на ЗД „Евроинс“ АД на негови ключови пазари в Централна и Югоизточна Европа (ЦИЮИЕ), в това число Полша и Гърция, където дружеството отчита солиден ръст.

5.3.12. Допълнителна информация за Гаранта

Акционерен капитал

Към датата на настоящият документ, капиталът на ЗД „Евроинс“ АД е в размер на 78 471 200 (седемдесет и осем милиона четиристотин седемдесет и един лева и двеста) лева, разпределен в 78 471 200 (седемдесет и осем милиона четиристотин седемдесет и един и двеста) броя неделими поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев за 1 (една) акция.

Всички акции на дружеството са поименни, безналични, непривилегировани, с право на глас, като всички акции се ползват с еднакви права.

Учредителен акт и устав

ЗД „Евроинс“ АД е акционерно дружество, вписано в ТР към Агенцията по вписванията с ЕИК 121265113. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на ТР при Агенцията по вписванията с електронен адрес https://portal.registryagency.bg/, вписан с номер 20251003152147. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 6 от Раздел II от Устава на ЗД „Евроинс“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в Устава му.

Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, обект на настоящия Проспект.

5.3.13. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

След датата на последните финансови отчети към 30.09.2025 г., не е налична значителна промяна във финансовото състояние на групата на гаранта.

5.4. Налични документи по отношение на Гаранта

За срока на валидност на настоящия Проспект, договорите от съществено значение и други документи във връзка с гаранцията и гарантиращото лице ЗД „Евроинс“ АД са налични в електронен вид на следните интернет страници, където инвеститорите могат да имат достъп до тях:

1. Уставът на Гаранта е наличен на страницата на Търговския регистър при Агенцията повписванията с електронен адрес https://portal.registryagency.bg/;

2. Годишните финансови отчети на гаранта ЗД „Евроинс” АД заедно с Докладът на независимия одитор на ЗД „Евроинс” АД за 2023 г. и 2024 г. са налични на интернет страницата на Гаранта www.euroins.bg;

3. Застрахователен договор „Облигационен заем“ № 12900100000102/09.10.2025 г., както всички бъдещи Анекси към него, в случай, че такива са налични на интернет страницата на Емитента https://fin-collection.bg/;

4. Всички доклади, писма и други документи, оценки и отчети, относно застрахователната полица и гарантиращото лице ЗД „Евроинс“ АД, някоя част от които е включена или посочена в настоящия Проспект са налични на интернет страницата на Емитента https://fin-collection.bg/.

ПРИЛОЖЕНИЕ - ДЕКЛАРАЦИИ

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на „ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Никола Стефанов Петринин _____

2. Мартин Любомиров Митев _____

3. Силвия Ивайлова Йорданова _____

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД, в качеството му на Застраховател по издадената от „ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Йоанна Цветанова Цонева
/Председател на СД и представляващ
"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД/ _____

2. Румяна Гешева Бетова
/Изпълнителен директор и представляващ
"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД/ _____

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ" АД декларирам, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Никола Стефанов Петринин
Изпълнителен директор на
„ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ" АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на годишния индивидуален финансов отчет за 2023 г., годишния консолидиран финансов отчет за 2024 г., както и на междинният неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г. на „ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ" АД декларирам, че доколкото ми е известно съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база съставените от мен финансови отчети е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Силвия Йорданова

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

Долуподписаният Божидар Йорданов Начев, регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт – счетоводители в България с регистрационен номер 788, чрез предприятието на регистрирания одитор – „БН Одит Консулт“ ЕООД, ЕИК 204539965, в качеството си на одитор на годишните индивидуални финансови отчети за 2023 г. и 2024 г. на „ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 114075672, декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените одитирани от мен финансови отчети и изготвените върху тези отчети одиторски доклади, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Божидар Йорданов Начев чрез „БН Одит Консулт“ ЕООД
Регистриран одитор № 788