

ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ

**във връзка с допускане до търговия на регулиран
пазар на емисия корпоративни облигации с
емитент**

„ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на листваните ценни книжа:	18 500 (осемнадесет хиляди и петстотин) броя
Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) евро

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 С РЕШЕНИЕ 573-E/03.09.2026.

ОДОБРЕНИЕТО НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ ПРЕДСТАВЛЯВА УТВЪРЖДЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯ ПРОСПЕКТЪТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ.

ОДОБРЕНИЕТО НА ПРОСПЕКТА НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ ОТ СТРАНА НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОЗНАЧАВА САМО ПОТВЪРЖДЕНИЕ, ЧЕ ПРОСПЕКТЪТ УДОВЛЕТВОРЯВА УСТАНОВЕНИТЕ В ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 КРИТЕРИИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧЛЕН 14А ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129.

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.

06.08.2026 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации от „ВЕИ ИНВЕСТ 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 „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД 18 500 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ВЕИ ИНВЕСТ 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., изменен с Делегиран регламент (ЕС) 2026/773 на Комисията от 4 март 2026 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 28в, параграф 1, буква а) във връзка с чл. 28ж, параграф 2 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, изменен с Делегиран регламент (ЕС) 2026/773, и съгласно изискванията на Приложение 31 към 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 информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 по отношение на лицето, предоставящо обезпечението по емисията (гаранта). Проспектът е изготвен като проспект на ЕС за последващо емитиране в съответствие с чл. 14а на Регламент (ЕС) 2017/1129.

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 „ВЕИ ИНВЕСТ 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. Лицето, гарантиращо ценните книжа, 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 – „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД

Адрес: гр. София 1113, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, партер

Телефон: +359 896 113 006

Ел. поща: ewelinanikolova@gmail.com

Сайт: <https://resinvest.bg/>

Лице за контакт: Евелина Николова – 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 „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД (www.resinvest.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“** – „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД

„Проспектът“ – Настоящият Проспект на ЕС за последващо емитиране във връзка с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД.

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** – 18 500 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	8
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	8
РАЗДЕЛ Б – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	8
РАЗДЕЛ В – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	10
РАЗДЕЛ Г – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	12
РАЗДЕЛ Д – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА И ЗА ЕСТЕСТВОТО И ОБХВАТА НА ГАРАНЦИЯТА	13
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	16
2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	16
2.2. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА	19
2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	24
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	29
3.1. ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)	29
3.2. ФИРМАТА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	29
3.3. СЕДАЛИЩЕ, ПРАВНА ФОРМА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ, АДРЕС И КОНТАКТИ .	29
4. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	30
4.1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ	30
4.1.1. Лицата, отговарящи за съдържанието на проспекта на ЕС за последващо емитиране	30
4.1.2. Информация от експерти и трети страни	31
4.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	31
4.2.1. Декларация за одобрението на проспекта от Комисията за финансов надзор	31
5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	32
5.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	32
5.2. ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ	32
5.2.1. Одитен доклад	32
5.3. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА	32
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	33
6.1. Всяка съществена НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИТЕ ПУБЛИКУВАНИ ОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	33
6.2. Всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата, която е настъпила след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на Проспекта	33
7. ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО ИЛИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	34
7.1. Ред и условия на предлагането	34
7.1.1. Условия, на които подлежи предлагането	34

7.1.2. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване	34
7.1.3. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми.....	35
7.1.4. Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.....	35
7.2. План на предоставяне на ценните книжа и на удовлетворяване на заявките за ценни книжа	35
7.3. ЦЕНА	36
7.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ НА ЕМИСИИ	36
7.4.1 Наименованието и адресът на субектите, приели да поемат емисията въз основа на твърда оферта, както и наименованието и адресът на субектите, приели да пласират емисията без твърда оферта или по споразумение за полагане на „максимални усилия“	36
7.4.2. Общият размер на комисионата за поемането и на тази за пласирането.	36
7.5. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	37
7.5.1. Общ брой на ценните книжа, които се допускат до търговия.	37
7.5.2. Информация за регулираният пазар, пазарът за растеж на МСП или МСТ, където ценните книжа предстои да бъдат допуснати до търговия, както и най-ранните дати на допускането им до търговия.....	37
7.5.3. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава	38
7.5.4. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави или пазари за растеж, на които вече се търгуват ценни книжа от същия клас	38
8. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	38
8.1. РЕД И УСЛОВИЯ ПРИ ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	38
8.1.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия.....	38
8.1.2. Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)	39
8.1.3. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа, и решения, разрешения и одобрения, по силата на които са емитирани	39
8.1.4. Валута на емитираните ценни книжа	39
8.1.5. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента. Информация относно нивото на подчиненост.	39
8.1.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително евентуалните ограничения на тези права, и процедурата за упражняването им	40
8.1.7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва	46
8.1.8. Падеж на облигациите и условия, свързани с платимата главница	51
8.1.9. Информация за доходността.....	52
8.1.10. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	52

8.1.11. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.	54
8.1.12. Представителство на облигационерите	58
9. ПРИЧИНИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО/ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, СЪОТВЕТНИ РАЗХОДИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	62
10. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ.....	65
11. НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	66
12. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....	66
12.1. Същност на гаранцията.....	66
12.2. Обхват на гаранцията	67
12.3. Информация относно гарантиращото лице	68
12.3.1. Рискови фактори	68
12.3.2. Информация за Гаранта.....	74
12.3.3. Декларация за отговорност.....	77
12.3.4. Финансова информация за Гаранта	77
12.3.5. Информация за тенденциите	78
12.4. Налична документация по отношение на Гаранта	78
ПРИЛОЖЕНИЕ - ДЕКЛАРАЦИИ	80

1. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A1. Наименование и ISIN на ценната книга

Емитент на облигациите е „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД. Облигациите са с ISIN BG2100021265, CFI код DBVUFR и FISN код VEIINVEST /VARBD 20340527.

A2. Идентификационни данни и данните за контакт с емитента

„ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е дружество вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115040215. LEI код на дружеството е 8945008D0IU51VN3OX34 и седалище и адрес на управление: гр. София 1113, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, партер, електронна поща: ewelinanikolova@gmail.com; интернет страница: <https://resinvest.bg/>; връзка с инвеститори: Евелина Николова – +359 896 113 006

A3. 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.

A4. 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.

A5. Дата на одобряване на проспекта

Проспектът е одобрен от КФН на 03.09.2026 г. с Решение 573-Е на КФН.

A6. 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 разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюме, 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 – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

B1. Кой е емитентът на ценните книжа?

„ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е търговско акционерно дружество, учредено в Република България, и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115040215. LEI код на емитента е 8945008D0IU51VN3OX34. 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 1113, район Слатина, ул. Цариградско шосе № 101, бизнес сграда Актив, партер.

Групата на Емитента се състои от дружеството майка „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД и неговите дъщерни дружества — „Българско Водородно Стопанство Пловдив“ АД, в което притежава 75,00% от капитала, „Иновативни Енергийни Решения“ АД, в което притежава 50,00% от капитала, и „Тракия Хайдроджен Валеи“ АД, в което притежава 93,50% от капитала. Конкретно регистрираният предмет на дейност на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дъщерни и асоциирани дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона.

Към датата на изготвяне на проспекта акционери в дружеството са множество юридически и физически лица, като няма акционер, който пряко или непряко притежава над 50% от капитала или упражнява контрол върху емитента.

„ВЕИ Инвест Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите в състав: Тодор Димитров Тодоров – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Мартин Любомиров Митев – член на Съвета на директорите, и Силвия Ивайлова Йорданова – член на Съвета на директорите.

Б2. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е представена от годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Емитента за 2025 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

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

Отчет за печалбата или загубата **(одитирани консолидирани данни за 2025 г., в хил. евро)**

Показател/Период в хил. евро	2025 г. Консолидиран одитиран
Оперативна печалба / (загуба)	(683)

Отчет за финансовото състояние **(одитирани консолидирани данни за 2025 г., в хил. евро)**

Показател/Период в хил. евро	2025 г. Консолидиран одитиран
Нетен финансов дълг (Дългосрочни + Краткосрочни задължения - Парични средства)	2 770
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.25
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	1.24

Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	-2.62
---	-------

Отчет за паричните потоци
(одитирани консолидирани данни за 2025 г., в хил. евро)

Показател/Период в хил. евро	2025 г. Консолидиран одитиран
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(1 054)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 174)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	3 244

Одиторският доклад към годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г., изготвен от Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032 с регистриран одитор, отговорен за одита Зорница Джамбазка, е с немодифицирано мнение и не съдържа забележки.

Върху предоставената одитирана консолидирана финансова информация за 2025 г. не е издаван отказ от мнение.

За периода обхванат от финансовата 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 – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В1. 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 BG2100021265, CFI код DBVUFR, FISN код VEINVEST /VARBD 20340527.

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 18 500 000 евро. Броят на облигациите е 18 500. 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 27.05.2034 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 1 850 000 (един милион, осемстотин 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 (27.05.2026 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 глас и 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.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на „ВЕИ ИНВЕСТ 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. 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 № 20260602104934, 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 2.50 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-малко от 5.50 % и не повече от 7.50%, 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: 27.11.2026 г., 27.05.2027 г., 27.11.2027 г., 27.05.2028 г., 27.11.2028 г., 27.05.2029 г., 27.11.2029 г., 27.05.2030 г., 27.11.2030 г., 27.05.2031 г., 27.11.2031 г., 27.05.2032 г., 27.11.2032 г., 27.05.2033 г., 27.11.2033 г., 27.05.2034 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 27.11.2029 г., 27.05.2030 г., 27.11.2030 г., 27.05.2031 г., 27.11.2031 г., 27.05.2032 г., 27.11.2032 г., 27.05.2033 г., 27.11.2033 г., 27.05.2034 г.

В2. 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.

В3. 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 – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

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. 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?

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 20.05.2026 г. със следната цел – инвестиции в мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества; придобиване на финансови инструменти с цел акумулиране на капиталова и фиксирана доходност; придобиване на вземания с цел акумулиране на лихвен доход; погасяване на задължения, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия е приключила на 27.05.2026 г. Дружеството успява да пласира 18 500 облигации от първоначално предложените 18 500 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.

Разпределението на разходването на нетната сума от постъпленията от емитирането на емисията облигации по основни предназначения е, както следва: 18 000 хил. евро са изразходвани за записване на облигации, издадени от друго търговско дружество. Останалите средства са предвидени за покриване на разходите, свързани с пласирането, обслужването и допускането до търговия на настоящата емисия облигации, както и за поддържане на 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.

РАЗДЕЛ Д – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА И ЗА ЕСТЕСТВОТО И ОБХВАТА НА ГАРАНЦИЯТА

Д1. 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 20.05.2026 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 18 500 000 евро, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „ВЕИ ИНВЕСТ 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 26 481 167.11 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. Застрахователна полица № 12900100000114 е подписана на 28.05.2026 г. и влиза в сила от 00:00 ч. на 27.05.2026 г. Срокът на застрахователната полица е до 24:00 ч. на 27.07.2034 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; Интернет адрес: www.euroins.bg 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 40 020 312 (четиридесет милиона двадесет хиляди триста и дванадесет) евро.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗД „Евроинс“ за 2025 г. Информацията е представена съобразно Приложение II от Делегиран регламент (ЕС) 2019/979, относимо за недялови ценни книжа.

Отчет за печалбата или загубата

(одитирани консолидирани данни за 2025 г., в хил. евро)

Показател/Период в хил. евро	2025 г. Консолидиран одитиран
Оперативна печалба / (загуба)	40 799

Отчет за финансовото състояние

(одитирани консолидирани данни за 2025 г., в хил. евро)

Показател/Период в хил. евро	2025 г. Консолидиран одитиран
Нетен финансов дълг (Подчинен дълг + Лизинг – Парични средства)	8 773
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.26
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	2.16
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	3.54

Отчет за паричните потоци
(одитирани консолидирани данни за 2025 г., в хил. евро)

Показател/Период в хил. евро	2025 г. Консолидиран одитиран
Нетни парични потоци от оперативна дейност	27 842
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(42 300)
Нетни парични потоци от финансова дейност	31 049

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа: Секторни (застрахователен риск); фирмен риск; ликвиден риск; оперативни рискове; финансов риск.

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 степенята им на отрицателно въздействие върху Емитента.

2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните (общите) рискове са свързани с макроикономическата, политическата и пазарната среда, в която Емитентът и дружествата от Групата осъществяват дейността си. Те засягат в еднаква степен всички стопански субекти, не могат да бъдат елиминирани чрез диверсификация и върху тях Емитентът не може да оказва влияние, но може да ги отчита и да се съобразява с тях при осъществяване на дейността си. Основните систематични рискове са следните:

✓ **Геополитически риск, военни конфликти в Украйна и Близкия изток**

Рискът от неблагоприятно въздействие върху дейността на Емитента и на дружествата от Групата, произтичащ от военни конфликти, търговски и митнически ограничения, санкционни режими, прекъсване на веригите на доставки и нестабилност на международните енергийни пазари. Секторът на възобновяемите енергийни източници и на водородните технологии е особено чувствителен към подобни събития, доколкото значителна част от необходимото оборудване се произвежда извън Европейския съюз. Настъпването на такива обстоятелства може да забави доставките и реализацията на инвестиционните проекти, да оскъпи съществено оборудването и строително-монтажните работи и да предизвика волатилност в цените на електроенергията, което да се отрази неблагоприятно върху финансовото състояние на дружествата от Групата.

В частност, продължаващата повече от четири години война в Украйна наруши енергийните пазари и веригите на доставки, увеличи политическото противопоставяне и несигурност и намали инвестиционния интерес към държавите близки до конфликта. Въпреки очакванията за постигане на споразумение, все още не е ясно дали страните ще стигнат до дългосрочно такова и доколко то ще намали риска за останалите европейски държави.

След избора на нов президент на САЩ - Доналд Тръмп, отношенията между Съединените щати и Европейския съюз са в период на несигурност поради търговски и митнически спорове. Всяко ескалиране на търговските напрежения между САЩ и ЕС може да наруши международните вериги на доставки, да увеличи разходите и да намали търсенето на ключови пазари.

Допълнително възникналия конфликт в Близкият изток след 28.02.2026 г., когато САЩ и Израел извършиха координирани военни удари срещу Иран, оказва съществено въздействие върху глобалната икономика, включително чрез сериозни смущения в корабоплаването през Ормузкия проток, прекъсвания във веригите на доставки, зависещи от близоизточни маршрути или ресурси и значително поскъпване на енергийните ресурси. Налице е риск от допълнителна ескалация и въвлечане на други държави от Близкия изток.

Посочените геополитически рискове могат да доведат до увеличени оперативни разходи, висока инфлация, намалена норма на печалба, забавяния в производството или доставките и намалено търсене от страна на бизнеса. Всичко това може да намали апетита за финансиране през капиталовите пазари, включително чрез IPO, както и да намали стойността на финансовите активи. Въпреки че Дружеството следи отблизо тези развития, за да се адаптира към променящите се условия, не може да се гарантира, че тези усилия ще го предпазят напълно от неблагоприятни развития, предвид присъщата непредсказуемост на геополитическите събития.

✓ **Политически риск**

Рискът от политическа нестабилност, чести промени в провежданата икономическа и енергийна политика, както и от геополитически събития и конфликти, които могат да доведат до влошаване на инвестиционния климат и на условията за осъществяване на стопанска дейност, включително в сектора на възобновяемите енергийни източници.

През последните 3 години политическата конюнктура в страната е белязана от преобладаваща политическа криза. След поредица от извънредни избори и дълги периоди на служебна власт, през декември 2025г., правителството на Росен Желязков подаде оставка. В началото на май 2026 г бе избрано ново правителство начело с Румен Радев, което се отличава с това, че партията носител на мандата на настоящото правителство има мнозинство в парламента, което към настоящият момент предполага известна стабилност и завършване на пълен четиригодишен мандат на правителството.

Присъединяване на България към еврозоната от началото на годината е акт с огромно политическо значение, но продължава да е свързано и с

много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България, като част от процеса на интеграция в Общността, но и от динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или, че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и, че няма да се стигне задълбочаване на дезинтеграционните настроения в различни страни от съюза, което да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние.

✓ **Инфлационен риск**

Рискът от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, което увеличава оперативните и инвестиционните разходи на Емитента и на дружествата от Групата (включително разходите за оборудване и строително-монтажни дейности по проектите в сферата на възобновяемите енергийни източници) и намалява реалната доходност от инвестициите, включително реалната доходност на облигационерите. По данни на Националния статистически институт годишната инфлация през юни 2026 г. е 5.4%, средногодишната за периода юли 2025 – юни 2026 г. е 5.1%, а натрупаната инфлация за последните пет години достига 43.3%. Независимо от наблюдаваното забавяне на годишния темп, натрупаното повишение на ценовите равнища оказва траен ефект върху разходите на Емитента и на дружествата от Групата, като не може да се даде гаранция, че инфлационният натиск няма да се възобнови.

✓ **Лихвен (пазарен) риск**

Рискът от неблагоприятни изменения в пазарните лихвени равнища, които оскъпяват финансирането на Емитента. Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща и е обвързана с 6-месечния EURIBOR. В тази връзка, трайно повишаване на пазарните лихвени проценти би довело и до нарастване на разходите за лихви на Емитента, съответно намаляване на резултата от дейността му и затруднения при обслужване на плащанията по настоящата облигационна емисия. Този риск е ограничен в значителна степен от обстоятелството, че съгласно условията на облигационния заем е предвиден максимален размер (таван) на дължимата лихва от 7,50 % на годишна база, поради което възходящо движение на EURIBOR не би довело до неограничено нарастване на лихвената тежест за Емитента.

✓ **Кредитен риск на България**

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си и се оценява от специализирани

международни рейтингови агенции. Нивото на суверенния кредитен рейтинг определя рисковата премия, при която държавата и икономическите агенти в нея привличат външно финансиране — по-високият рейтинг води, при равни други условия, до по-благоприятни лихвени равнища, а понижаването му оскъпява финансирането. Присъединяването на Република България към еврозоната от 1 януари 2026 г. се отрази благоприятно върху оценките на агенциите и подобри позициите на страната на международните дългови пазари. Потенциално по-нататъшно повишаване на кредитния рейтинг на България би имало положително влияние върху цената на финансирането на Дружеството, докато евентуално понижаване би оскъпило достъпа му до дългов ресурс. Към датата на настоящия Документ кредитният рейтинг на България е както следва:

Рейтингова агенция	Дата	Дългосрочен рейтинг	Перспектива
S&P Global Ratings	15.05.2026	BBB+	положителна
Moody's Ratings	24.01.2025	Baa1	стабилна
Fitch Ratings	27.03.2026	BBB+	стабилна
Scope Ratings	29.05.2026	A-	стабилна
Morningstar DBRS	20.02.2026	BBB (high)	стабилна

Източник: Министерство на финансите

✓ **Риск от форсмажорни събития**

Рискът от настъпване на природни бедствия, пандемии, аварии и други извънредни обстоятелства извън контрола на Емитента, които могат да затруднят осъществяването на дейността, да забавят реализацията на проектите на дружествата от Групата и да окажат негативно влияние върху финансовото им състояние.

Към датата на Регистрационния документ в страната няма настъпили форсмажорни събития, няма остатъчно влияние на пандемията COVID-19, но продължаващата вече повече от четири години военна ситуация между Русия и Украйна, както и ескалацията на напрежението и конфликтите в Близкия изток са съществени рискови фактори.

Не е възможно да се направи предварителна оценка дали и как евентуалните форсмажорни събития и съответните рискови фактори биха оказвали влияние на Емитента и на финансовите му резултати.

2.2. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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

Рисковете, специфични за дружеството са:

✓ **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 – възобновяемите енергийни източници, проектите за производство на водород и други ВЕИ технологии, както и инвестициите, развитието и внедряването на технологични иновации. Наред с това дъщерните дружества са изложени и на 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 проекти за производство на водород и други ВЕИ технологии.*

Развитието на проекти в сферата на възобновяемите енергийни източници и производството на водород е свързано със значителна зависимост от регулаторната рамка, процедурите по разрешаване, присъединяването към енергийната инфраструктура, наличието на финансиране, както и от динамиката на цените на електроенергията, оборудването и строително-монтажните дейности. Неблагоприятни промени в нормативната уредба, забавяния при реализацията на проектите, повишаване на инвестиционните разходи, ограничен достъп до мрежова инфраструктура, технологични затруднения или по-ниска от очакваната икономическа ефективност могат да окажат негативно влияние върху дейността, финансовото състояние и резултатите на Групата.

- *Рискове, свързани с инвестиции, развитие и внедряване на технологични иновации.*

Дейността на част от дъщерните дружества е свързана с инвестиции, развитие и внедряване на технологични решения, при които съществува риск от забавяне или неуспешна реализация на отделни проекти, технологично остаряване, по-високи от планираните разходи, ограничена

пазарна приложимост или недостатъчно търсене на разработваните решения. Секторът е силно зависим от наличието на квалифицирани специалисти, достъпа до капитал, партньорства с индустриални и технологични контрагенти, както и от цялостната инвестиционна среда. При неблагоприятно развитие на някой от посочените фактори Групата може да отчете по-ниска възвръщаемост от направените инвестиции или необходимост от обезценка на участията си.

✓ **Операционен риск**

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 сектора на възобновяемите енергийни източници, водородните технологии 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 ѝ 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 неговите дъщерни дружества. 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 заеман 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 инвестиционна и финансова дейност „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД поддържа взаимоотношения с множество външни лица – дружества, в които инвестира или които финансира, контрагенти по сделки с финансови активи и инструменти, длъжници по вземания, консултанти, доставчици на услуги, банки, инвестиционни посредници, както и партньори по проекти в областта на възобновяемите енергийни източници, водородните технологии и технологичните иновации. Съществува риск срещнатата страна да не изпълни своите договорни задължения – да не заплати дължими суми в срок, да не обслужва предоставено финансиране, да не изпълни условия по договор за придобиване или продажба на участие, финансов инструмент или вземане, да не предостави договорена услуга или да забави изпълнението на проектни ангажименти. Емитентът ще се стреми да минимизира тези

рискове чрез предварителен анализ и подбор на контрагентите, с които влиза в договорни отношения, текущо наблюдение на експозициите към тях, както и чрез включване на договорни клаузи, обезпечения, неустойки и други механизми, които да ограничат вероятността от неизпълнение и да компенсират негативните последици за Емитента при настъпване на такава неизпълнение.

✓ **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 възобновяемите енергийни източници, водородните технологии и технологичните иновации, в който основно оперират Емитентът и дружествата от Групата, се отличава с висока степен на конкуренция и динамично развитие. Пазарът на проекти в областта на възобновяемата енергия и производството на водород е силно конкурентен, като в него навлизат както утвърдени енергийни компании, така и нови участници, конкуриращи се за терени, мрежови капацитет за присъединяване, финансиране, оборудване и квалифицирани специалисти. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността му да остане конкурентоспособно в сравнение с другите участници на пазара чрез по-висока гъвкавост и ефективност при подбора, развитието и реализацията на проектите, в които инвестира.

✓ **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 „ВЕИ ИНВЕСТ 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 2,50 %, но не по-малко от 5.50% и не повече от 7,50% , 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/главично 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 5.50 % 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 ВВВ- 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 $\frac{3}{4}$ (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**

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

3.1. Идентификационен код на правния субект (ИКПС)

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 8945008D0IU51VN3OX34.

3.2. Фирмата и търговско наименование на Емитента

Считано от 15.12.2023 г. наименованието на Емитента е „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД. Предходното наименование на Емитента, е: „ВИНЗАВОД“ АД.

3.3. Седалище, правна форма, законодателство, държава на учредяване, адрес и контакти

Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София 1113, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, партер; тел: +359 896 113 006, електронна поща: ewelinanikolova@gmail.com.

Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД) „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД и то упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ.

„ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е, учредено в Република България, регистрирано на основание ТЗ с решение № 5786 от 1996 на Пловдивския окръжен съд, в следствие на преобразуване на „Винзавод“ ЕООД на основание заповед № ЕАД-119 от 06.06.1996 на Заместник Министър Председателя и Министъра на земеделието и хранителната промишленост. Дружеството е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115040215.

На проведено Общо събрание на акционерите на 30.06.2026 г. е избран нов състав на Съвета на директорите, както следва Тодор Димитров Тодоров, Мартин Любомиров Митев и Силвия Ивайлова Йорданова. На 13.07.2026 г. новият СД е вписан в ТР, като представляващ дружеството е определен Тодор Димитров Тодоров.

Уебсайтът, на който инвеститорите могат да намерят информация относно стопанската дейност на Дружеството, предоставяните от него услуги, основните пазари, на които извършва дейност, основните му акционери, състава на административния и управителния орган и на висшето ръководство е <http://www.resinvest.bg/>.

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

4. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

4.1. Декларация за отговорност

4.1.1. Лицата, отговарящи за съдържанието на проспекта на ЕС за последващо емитиране

Емитентът поема отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на СД на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД. С полагане на подписа си в края на Проспекта, изпълнителният директор представляващ „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, Тодор Димитров Тодоров, 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 „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД. Дружеството е с едностепенна система на управление, като дейността му се управлява от Съвет на Директорите. Тодор Димитров Тодоров, Мартин Любомиров Митев и Силвия Ивайлова Йорданова, 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 декларира, 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 годишния консолидиран одитиран финансов отчет на Дружеството за 2025 г. е "Прайм Бизнес Консултинг" АД, чрез изпълнителния директор Силвия Ивайлова Йорданова. "Прайм Бизнес Консултинг" АД е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Стоил Войвода № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9. 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 ѝ е известно, съдържащата се в проспекта информация, представена на база изготвените от нея финансови отчети е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2025 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, с регистрационен номер 032 от регистъра на ИДЕС, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. Черни връх № 26, представлявано от управителя Марий Георгиев Апостолов. Зорница Василева Джамбазка, регистрационен номер 726 от регистъра на ИДЕС е отговорен одитор за одита на годишния финансов отчет за 2025 г. С декларацията си в края на проспекта, Зорница Василева Джамбазка и Марий Георгиев Апостолов декларира, че доколкото им е известно, съдържащата се в проспекта информация, представена на база одитирания консолидиран финансов отчет за 2025 г. 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. „ЗД ЕВРОИНС“ АД, в качеството му на гарант по емисията, отговаря солидарно с Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

4.1.2. Информация от експерти и трети страни

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.

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 никакви 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).

4.2. Декларация за компетентния орган

4.2.1. Декларация за одобрението на проспекта от Комисията за финансов надзор

Проспектът на ЕС за последващо емитиране е одобрен от КФН, в качеството ѝ на компетентен орган, в съответствие с Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с Решение № 573-Е от 03.09.2026 г.

Това одобрение не представлява утвърждаване на Емитента или на качеството на ценните книжа, за които се отнася настоящия проспект на ЕС за последващо емитиране. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

одобрението на проспекта на ЕС за последващо емитиране от страна на КФН означава само потвърждение, че проспектът удовлетворява установените в Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 критерии за пълнота, разбираемост и последователност.

Този проспект е изготвен като проспект на ЕС за последващо емитиране в съответствие с член 14а от Регламент (ЕС) 2017/1129.

5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

5.1. Финансови отчети

На основание чл. 34, ал. 4 от ЗСч, дружеството прилага МСФО. Годишния одитиран финансов отчет за 2025 г. на Дружеството е съставен 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.

Одитирания годишен консолидиран финансов отчети на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторския доклад и отчета за управление за финансовата 2025 г., е оповестен по надлежния ред и е достъпен на интернет-страницата на медията X3news (www.x3news.com), на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (resinvest.bg).

5.2. Одитиране на финансовата информация

5.2.1. Одитен доклад

Годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2025 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД. „Грант Торнтон“ ООД е одиторско дружество с регистрационен № 032, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 26. Регистрираният одитор, отговорен за независимия одит на годишния консолидиран финансов отчет на Емитента за 2025 г., е Зорница Джамбазка.

В одиторския доклад към годишния консолидиран финансов отчет на Емитента за 2025 г. е изразено немодифицирано одиторско мнение, че финансовите отчети дават вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата, финансовите резултати от дейността и паричните потоци, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, и българското законодателство. Като ключов одиторски въпрос е посочено определянето на справедливата стойност на финансовите активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

5.3. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

На 27.05.2026 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 18,5 млн. евро. Привлечените средства са използвани за заложените цели съгласно предложението на ръководството по настоящата емисия.

На 09.06.2026 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане емисия облигации в размер на 7 млн. евро. Привлечените средства са

използвани за заложените цели съгласно предложението на ръководството по емисията.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последния публикуван одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2025 г.

6.2. Всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата, която е настъпила след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на Проспекта.

Дружеството е публикувало уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа към 31.03.2026г.

След тази дата, значителна промяна във финансовото състояние е настъпила както следва:

- На 27.05.2026 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 18,5 млн. евро. Привлечените средства са използвани за заложените цели съгласно предложението на ръководството по настоящата емисия.
- На 09.06.2026 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане емисия облигации в размер на 7 млн. евро. Емисията е с ISIN код BG2100025266, обикновени, безналични, лихвоносни облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка, срок (матуритет) от 7 години, годишна лихва равна на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2.50% (250 базисни точки), но общо не по-малко от 5.50% и не повече от 7.50% годишно, с лихвени плащания на всеки 6 месеца и обезпечение – застраховка „Облигационен заем“. Привлечените средства са използвани за заложените цели съгласно предложението на ръководството по емисията, а именно частично погасяване на задължения на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД по договори за заеми.

Освен горе описаните събития, няма друга значителна промяна във финансовото състояние на групата, която е настъпила след 31.03.2026 г.

7. ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО ИЛИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

7.1. Ред и условия на предлагането

7.1.1. 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 18 500 000 (осемнадесет милиона и петстотин хиляди) евро, разпределени в 18 500 (осемнадесет 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.

7.1.2. 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 (27.05.2034 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 т. 7.2. от настоящия Документ.

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

Всички 18 500 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.

7.1.4. 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.

7.2. План на предоставяне на ценните книжа и на удовлетворяване на заявките за ценни 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.

7.3. Цена

Настоящият Проспект е изготвен единствено във връзка с допускане до търговия на регулиран пазар на вече емитирани при условията на частно пласиране облигации. Не се извършва публично предлагане на ценни книжа и не е налице цена, на която ценните книжа се предлагат.

7.4. Пласиране и поемане на емисии

7.4.1 Наименованието и адресът на субектите, приели да поемат емисията въз основа на твърда оферта, както и наименованието и адресът на субектите, приели да пласират емисията без твърда оферта или по споразумение за полагане на „максимални усилия“.

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.

7.4.2. Общият размер на комисионата за поемането и на тази за пласирането.

Възнаграждението, заплатено на упълномощения инвестиционен посредник - „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, обслужил частното пласиране на емисията, е в размер на 4 000 евро.

Няма договорености, съответно не е заплащано възнаграждение за поемане на емисията

7.5. Допускане до търговия

7.5.1. Общ брой на ценните книжа, които се допускат до търговия.

С настоящия Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 18 500 броя облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 18 500 000 евро.

7.5.2. Информация за регулираният пазар, пазарът за растеж на МСП или МСТ, където ценните книжа предстои да бъдат допуснати до търговия, както и най-ранните дати на допускането им до търговия

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.

Прогнозна най-ранна дата за допускане на настоящата емисия за търговия на регулиран пазар е през м. Септември 2026 г.

7.5.3. 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.

7.5.4. 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, предмет на настоящия Проспект, или такива да са предмет на публично предлагане.

- На 27.05.2026 г. Емитентът сключва настоящия облигационен заем чрез издаване на емисия обезпечени, неконвертируеми, лихвоносни облигации с ISIN код BG2100021265, в общ размер на 18 500 000 евро, разпределени в 18 500 броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка. Настоящият Проспект е изготвен във връзка с допускането на тази емисия облигации до търговия на регулиран пазар.
- На 09.06.2026 г. Емитентът сключва отделен облигационен заем чрез издаване на емисия обезпечени, неконвертируеми, лихвоносни облигации с ISIN код BG2100025266, в общ размер на 7 000 000 евро, разпределени в 7 000 броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка. Към датата на този Проспект посочената емисия не е допусната до търговия на регулиран пазар, пазар на трета държава, пазар за растеж на МСП или многостранна система за търговия.

8. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

8.1. Ред и условия при ценните книжа

8.1.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия

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.

8.1.2. Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)

Емисията облигации има присвоен ISIN BG2100021265.

8.1.3. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа, и решения, разрешения и одобрения, по силата на които са емитирани

Емисията облигации на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е издадена съгласно Решение на СД на дружеството от 20.05.2026 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. Законодателството, уреждащо създаването на ценните книжа, е законодателството на Република България – Търговският закон, Законът за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им, както и приложимото право на Европейския съюз с пряко действие.

8.1.4. Валута на емитираните ценни книжа

Валутата на емисията е в евро (EUR).

8.1.5. 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.

8.1.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително евентуалните ограничения на тези права, и процедурата за упражняването им

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

8.1.6.1. 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.

8.1.6.2. 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.

Правила, заложи 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 привилегирани 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.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани 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 привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от общото събрание на акционерите на Емитента.

Съгласно предвиденото в Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от ТЗ, прието с решение на Съвета на директорите на Емитента от 20.05.2026 г., Емитентът има право да издава нови облигации от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите на настоящата емисия.

Общото събрание на облигационерите взема 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 1113, ул. Цариградско шосе №101, бизнес сграда Актив, партер, 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 16.06.2026 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.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 98 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Съгласно данните от последния публикуван финансов отчет на Емитента изготвен съобразно изискванията на МСС към 31.03.2026 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитентът се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации, са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 48.06% (при изискване да бъде не по-високо от 98%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 9 046 хил. евро и активи 18 824 хил. евро;

- Покритие на разходите за лихви: 5.12 (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:

- EBITDA – 1 271 хил. евро
- разходи за лихви - 309 хил. евро

- Текуща ликвидност: 1.46 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 13 047 хил. евро и текущи пасиви 8 960 хил. евро.

Към 31.03.2026 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения.

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

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на 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 свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Нарушаването на финансовите съотношения, както и неизпълнението на програмата за тяхното привеждане в съответствие с приетите от Емитента ангажименти, не са основания за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Предсрочна изискуемост:

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

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, случаите на неизпълнение, при настъпването на които може да бъде обявена предсрочна изискуемост на облигационния заем, са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 13, ал. 1 от Договора за сключване/анексиране и поддържане на Застраховка при условията на Договора;
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност

на Рисквата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, съответно 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 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- 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.

При настъпване на някое от посочените условия Довереникът на облигационерите, на основание чл. 13, ал. 2 от Договора, 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.

8.1.6.3. 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 Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните

плащания, обезпечението, други параметри на емисията. При промяна на вида на обезпечението, то трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на чл. 100з, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

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

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

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

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

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. 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.

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 2.50 %, но не по-малко от 5.50 % и не повече от 7.50 %, начисляван при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Базов инструмент, въз основа на който се формира лихвеният процент по Емисията, е лихвеният индекс 6-месечен EURIBOR, администриран от European Money Markets Institute (EMMI). Изчисляващо лице по Емисията е Емитентът, който определя и фиксира приложимия лихвен процент за всеки лихвен период по описания в настоящата точка ред.

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 2.50 %, 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 валъор (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:

$$\text{КД} = \text{НС} * \text{АП} * \text{РД} / \text{РДг}$$

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

АП – 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 2.50%. В случай че така получената стойност е по-ниска от 5.50%, се прилага минималната стойност от 5.50% годишна лихва, а в случай че получената стойност е по-висока от 7.50% се прилага максимална стойност от 7.50%. 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 (27.05.2026 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: 27.11.2026 г., 27.05.2027 г., 27.11.2027 г., 27.05.2028 г., 27.11.2028 г., 27.05.2029 г., 27.11.2029 г., 27.05.2030 г., 27.11.2030 г., 27.05.2031 г., 27.11.2031 г., 27.05.2032 г., 27.11.2032 г., 27.05.2033 г., 27.11.2033 г., 27.05.2034 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 27.11.2029 г., 27.05.2030 г., 27.11.2030 г., 27.05.2031 г., 27.11.2031 г., 27.05.2032 г., 27.11.2032 г., 27.05.2033 г., 27.11.2033 г., 27.05.2034 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 27.05.2034 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	27.11.2026	184	365	2.5960%	5.500%	512,931.51 €
2	27.5.2027	181	365	2.5960%	5.500%	504,568.49 €
3	27.11.2027	184	365	2.5960%	5.500%	512,931.51 €
4	27.5.2028	182	366	2.5960%	5.500%	505,969.95 €
5	27.11.2028	184	366	2.5960%	5.500%	511,530.05 €
6	27.5.2029	181	365	2.5960%	5.500%	504,568.49 €
7	27.11.2029	184	365	2.5960%	5.500%	512,931.51 €
8	27.5.2030	181	365	2.5960%	5.500%	454,111.64 €
9	27.11.2030	184	365	2.5960%	5.500%	410,345.21 €
10	27.5.2031	181	365	2.5960%	5.500%	353,197.95 €
11	27.11.2031	184	365	2.5960%	5.500%	307,758.90 €
12	27.5.2032	182	366	2.5960%	5.500%	252,984.97 €
13	27.11.2032	184	366	2.5960%	5.500%	204,612.02 €
14	27.5.2033	181	365	2.5960%	5.500%	151,370.55 €
15	27.11.2033	184	365	2.5960%	5.500%	102,586.30 €

16	27.5.2034	181	365	2.5960%	5.500%	50,456.85 €
----	-----------	-----	-----	---------	--------	-------------

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 валъор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), намирайки 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 250 базисни точки (2.50%). В случай че така получената стойност е по-ниска от 5.50%, се прилага минималната стойност от 5.50% 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.

8.1.8. 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 1 850 000.00 (един милион, осемстотин 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
27.11.2029	1 850 000.00 €
27.05.2030	1 850 000.00 €
27.11.2030	1 850 000.00 €
27.05.2031	1 850 000.00 €
27.11.2031	1 850 000.00 €
27.05.2032	1 850 000.00 €
27.11.2032	1 850 000.00 €
27.05.2033	1 850 000.00 €
27.11.2033	1 850 000.00 €
27.05.2034	1 850 000.00 €
Общо	18 500 000.00 €

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.

8.1.9. Информация за доходността

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

$$K = HC * \Lambda * (P / 365L),$$

където:

K - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

HC - номинална стойност на една облигация

Λ - фиксиран лихвен процент за съответния период

P – 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.

8.1.10. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Съгласно решение на СД на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД от 20.05.2026 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в ЗОЗ, ГПК и Наредба № 38 в случай на наложен заповест 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, зложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповор, заповорното съобщение отново се изпраща до ЦД след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповорното 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 заповора вискателят може да поиска:

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

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 заповор.

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

- Приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие зложните финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния 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 сетамент 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.

8.1.11. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Инвеститорите следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (*Societas Europaea*), 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.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република 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 Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели”.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели”.

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

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и Емитентът не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО. Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите - физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква „в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО. Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал. 1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху brutната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз, както и в друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7, във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху brutния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 255 646 евро, чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, от които произхождат съответните доходи (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 250 000 евро за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платещът

на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

8.1.12. 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 пазар 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 $\frac{1}{2}$ 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 ѝ 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 информацията 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 Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) 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 да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
 - 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 уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;

- г) да пристъпи към принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем;
- д) да предявява искиове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;
- е) 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.

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 Състоянието на Застраховката, 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 сключване на допълнителна Застраховка или осигуряване на допълнително обезпечение, в срок до 20 (двадесет) 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

Условията за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем и действията, които Довереникът на облигационерите предприема при настъпването им, са описани в т. 8.1.6.2 от Проспекта.

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 1113, ул. Цариградско шосе №101, бизнес сграда Актив, партер, както и на адреса на управление на довереника - гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" 7-а, ет 1. През периода на валидност на Проспекта Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен и в електронен вид на интернет страницата на Емитента: <https://resinvest.bg/>, както и на интернет страницата на довереника на облигационерите „ЮГ Маркет“ ЕАД: <https://ugmarket.com/>.

На проведеното първо общо събрание на облигационерите на 16.06.2026 г. е потвърден изборът на ИП „ЮГ Маркет“ ЕАД като Довереник на облигационерите. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

9. ПРИЧИНИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО/ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, СЪОТВЕТНИ РАЗХОДИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Корпоративните облигации на „ВЕИ ИНВЕСТ 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 (евро)

Разходи за частно пласиране

Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	141
Такси за обявяване в ТР на облигационния заем и на поканата за първото ОСО	20
Такса за регистриране на облигационна емисия в ЦД	1 016
Възнаграждение на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД по обслужване на частното пласиране на емисията облигации	4 000
Първоначално Възнаграждение на „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“*	13 260
Общо разходи за частно пласиране	18 437

Разходи за допускане до търговия

Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ (с ДДС)	614
Такса за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа събирана от регулаторния орган	10 226
Такса за поддържане на регистрация на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE	1 534

Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR	1 534
Общо разходи за допускане до търговия	13 908
ОБЩО	32 345

Възнаграждението на “ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД е фиксирано за всяка календарна година, в размер на 0,1% без включен ДДС върху непогасената част от сумата на главниците по облигационната емисия за всяка от годините през които съществуват непогасени главници и/или лихви по емисията.

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 и допускане до търговия, нетно набраната сума е в размер на 18 467 655 евро.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 20.05.2026 г. със следната цел: инвестиции в мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества; придобиване на финансови инструменти с цел акумулиране на капиталова и фиксирана доходност; придобиване на вземания с цел акумулиране на лихвен доход; погасяване на задължения, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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

- 18 000 хил. евро са изразходвани за записване на 18 000 броя обикновени, безналични, лихвоносни, неконвертируеми облигации с емисионна и номинална стойност от 1 000 евро всяка от емисия, издадена от друго търговско дружество. Придобитите облигации са със следните параметри:
 - Матуритетът на облигационната емисия е 8 години, с 3 години гратисен период по главницата.
 - Лихвата по емисията е променлив годишен лихвен процент, формиран от стойността на 6-месечния EURIBOR плюс надбавка от 2,00%, но общо не по-малко от 5,00% и не повече от 7,50% годишно, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Стойността на 6-месечния EURIBOR се определя 3 работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане, като към нея се добавя надбавка от 200 базисни точки. В случай че така полученият лихвен процент е по-нисък от 5,00%, се прилага минималната стойност от 5,00% годишно, а в случай

че е по-висок от 7,50%, се прилага максималната стойност от 7,50% годишно.

- Съгласно условията на облигационната емисия, освен посочената по-горе лихва, облигационерите имат право и на допълнителен инвестиционен доход. Допълнителният инвестиционен доход се формира на база 20,00 % от постъпилите нетни парични потоци за периода от 5 (пет) работни дни преди датата на последно купонно плащане по емисията до 5 (пет) работни дни преди предстоящото купонно лихвено плащане по емисията. Нетните парични потоци по предходното изречение се формират от получените в Дружеството дивиденди и/или реализирана от Дружеството нетна печалба от продажба на дялове/акции (формирана по следния начин: продажна цена на дяловете минус цена на придобиване на дяловете в това число и регистрираните увеличения на капитала минус дължимия данък) от дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Емитента, в които са инвестирани средства от облигационната емисия за реализация на проекти, включени в Целта на облигационния заем. Получения по описания метод доход се фиксира и прилага съответно за предстоящото след 5 (пет) работни дни купонно плащане и се изчислява от Банката Довереник. За първия шестмесечен период, допълнителната инвестиционна доходност се формира на база 20,00 % от постъпилите нетни парични потоци от дивиденди и/или нетна печалба от продажба на дялове/акции от дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Емитента за периода от датата на издаване на емисията до 5 (пет) работни дни преди първото купонно лихвено плащане по емисията.
- Придобитата облигационна емисия е обезпечена със застраховка, сключена със ЗД „Евроинс“ АД. След изтичане на 180 дни обезпечението подлежи на замяна с недвижими имоти.
- Облигационна емисия не е допусната до търговия на регулиран пазар, но съгласно условията е поет ангажимент за допускането ѝ до търговия на регулиран пазар в срок до 6 месеца от сключването на облигационния заем, който все още не е изтекъл.
- Целта на придобитата облигационна емисия е: инвестиции в дружества от икономическата група на емитента ѝ и придобиване на нови участия; придобиване на недвижими имоти; придобиване на финансови активи и инструменти; погасяване на задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента ѝ и на дружествата от

икономическата му група, включително покриване на разходите по емитиране на облигационния заем.

- Към датата на настоящия Проспект по придобитата облигационна емисия не са настъпили падежи на лихвени или главнични плащания, съответно не са регистрирани просрочия по лихвени или главнични плащания.
- 468 хил. евро са разходвани за разходите по сключване на застрахователната полица по емисията 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 повишаване на активите и допълнителна доходност за емитента. Стратегията на ръководството е насочена към покупка на активи, които предоставят инвестиционен потенциал от реализиране по добра рентабилност за Емитента. Това би осигурило допълнителен доход, който да увеличи резултата на Дружеството и да обезпечи средства, както за обслужване на всички задължения (включително по Облигационната емисия), така и за дивиденди (при вземане на съответното решение от страна на акционерите).

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.

10. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ

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

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

Не са налице конфликти на интереси, свързани с останалите лица, участващи в емитирането на облигационната емисия и в допускането ѝ до търговия на регулиран пазар, включително довереника на облигационерите ИП „ЮГ Маркет“ ЕАД и застрахователя ЗД „Евроинс“ АД. На Емитента не са известни интереси на посочените лица, свързани с емитирането, нито потенциални конфликти между техните задължения във връзка с емисията и частните им интереси или други техни задължения.

11. НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Устав на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД – по партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Годишен одитиран финансов отчет на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД за 2025 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: resinvest.bg
- По партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Настоящият Проспект, заедно с приложенията към него:

- на електронната страница на дружеството: <http://www.resinvest.bg/>
- след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg

През периода на валидност на Проспекта, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, заедно с всички допълнителни споразумения (анекси) към него, и Застрахователна полица № 12900100000114, сключена със застрахователя ЗД „Евроинс“ АД, заедно с всички добавъци (анекси) към нея, в случай че такива бъдат сключени, ще са достъпни на интернет страницата на Емитента: <https://resinvest.bg/>. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, заедно с всички допълнителни споразумения (анекси) към него, ще е достъпен и на интернет страницата на довереника на облигационерите „ЮГ Маркет“ ЕАД: <https://ugmarket.com/>.

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

12.1. Същност на гаранцията

Съгласно решение на СД от 20.05.2026 г. на „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, за обезпечаване на вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 18 500 000 (осемнадесет 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 BG2100021265, Емитентът е сключил 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.

Застрахователният договор е обективизиран в Застрахователна полица № 12900100000114, подписана на 28.05.2026 г. и в сила от 00:00 ч. на 27.05.2026 г. Общата застрахователна сума на застрахователната полица възлиза на 26 481 167.11 евро, равна на сбора от всички главници и лихви по облигационния заем, считано от 27.05.2026 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.

12.2. Обхват на гаранцията

Застрахователна полица № 12900100000114 е подписана на 28.05.2026 г. и влиза в сила от 00:00 ч. на 27.05.2026 г. Сроктът на застрахователната полица е до 24:00 ч. на 27.07.2034 г. Застрахователят ЗД „Евроинс“ АД покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „ВЕИ ИНВЕСТ 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) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN BG2100021265. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Съгласно раздел VII от Застрахователната полица, застрахователното събитие се счита настъпило, ако в срок до 30 (тридесет) дни след падежа на което и да е дължимо плащане на главница и/или лихва по Емисията (включително в срок до 30 (тридесет) дни след датата на обявена предсрочна изискуемост на облигационния заем съобразно условията на облигационния заем) Застрахователят не е заверил банковата сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по Емисията, с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане.

Съгласно чл. 3, т. 8 – т. 10 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, Емитентът е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед на предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор, като в случай на настъпило застрахователно събитие е длъжен да съгласува действията си със Застрахователя, Довереника и Облигационерите по Емисията и да изпълнява дадените от тях указания съгласно Застрахователния договор и Договора с Довереника. В случай на съмнение за опасност от възникване на застрахователно събитие Емитентът е длъжен незабавно писмено да уведоми Довереника, да предприеме всички необходими правни и фактически действия за запазване на интересите на Довереника и Облигационерите по Емисията, да съдейства по всички възможни начини за тяхното удовлетворяване от застрахователното обезщетение, да предостави всички необходими документи и

информация, доказващи настъпването на застрахователното събитие, както и да окаже всякакво съдействие на Довереника и Облигационерите за предявяване на техните претенции по Застраховката. Емитентът поема всички разходи, свързани с предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие. При неизпълнение на задължение на Емитента съгласно условията на Емисията Довереникът, на основание чл. 6, ал. 2, т. 2, б. „в“ от Договора, уведомява Застрахователя за очакваното застрахователно събитие и предприема действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение. Застрахователното обезщетение се изплаща от Застрахователя по реда на раздел VIII от Застрахователната полица по банковата сметка с титуляр „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по Емисията.

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.

12.3. Информация относно гарантиращото лице

12.3.1. 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 brutния 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 подсигушено 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 дивиденди.

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, депозирание 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.

12.3.2. Информация за Гаранта

12.3.2.1. Идентификационен код на правен субект

Идентификационният код на правен субект (LEI Code) на Гаранта е 747800G0B61WF68GDU20. Гарантът е вписан в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията на Република България с единен идентификационен код (ЕИК) 121265113.

12.3.2.2. Фирма и търговско наименование

Фирмата на Гаранта е „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, като дружеството осъществява дейността си под търговското наименование ЗД „Евроинс“ АД.

Гарантът е учреден като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с решение № 1 по фирмено дело № 15457/1996 г. на Софийски градски съд, 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 г. седалището и партидата на дружеството са прехвърлени към Софийски окръжен съд.

Гарантът 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.

12.3.2.3. Държава на учредяване

Държавата на учредяване на Гаранта е Република България. Гарантът е учреден и осъществява дейността си съгласно българското законодателство, като правната му форма е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон.

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

12.3.2.4. Уебсайт

Уебсайтът, на който инвеститорите могат да намерят информация относно стопанската дейност на Гаранта, продуктите, които предлага, и услугите, които предоставя, основните пазари, на които извършва дейност, основните му акционери, състава на административните, управителните и надзорните му органи и на висшето му ръководство, както и, когато е приложимо, информацията, включена чрез препратка, е www.euroins.bg.

12.3.2.5. Уговорка относно информацията на уебсайта

Информацията, съдържаща се на посочения в т. 12.3.2.4 уебсайт, не е част от настоящия Проспект на ЕС за последващо емитиране, освен ако не е била включена в него чрез препратка.

Допълнителна информация за Гаранта

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. Основните нормативни актове, които касаят дейността на ЗД „Евроинс“ АД с предмет на дейност – общо застраховане, са Търговският закон 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 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 г. на СГС, с което седалището на дружеството е преместено отново в гр. 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.

В периода 2006 – 2017 г. ЗД „Евроинс“ АД е публично дружество и акциите му се търгуват на БФБ. С решение на Общото събрание на акционерите 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 са освободени от длъжност и отговорност. Определени са мандатът, броят на членовете и съставът на Съвета на директорите. На същото Общо събрание 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 датата на настоящия Проспект дружеството няма статут на публично дружество по смисъла на ЗППЦК и 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. Агенцията е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг и е първата българска и трета 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, пенсионноосигурителни 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, както и на български дружества в различни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последното разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 13.02.2026 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 икове: ВВВ-сът „стабилна“ перспектива;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: А+ (ВГ) със „стабилна“ перспектива,

с което агенцията 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 подобрене в брутния резултат от застрахователни услуги;
2. поддържана характерна структура на инвестиционен портфейл, с висока зависимост от преоценки и относително нисък дял на най-високоликвидните активи в него (държавни ценни книжа и банкови депозити);
3. поддържано стабилно ниво на покритие по капиталовото изискване за платежоспособност и подобрения в част от показателите за оценка на ликвидността.

ЗД „Евроинс“ АД има присъден кредитен рейтинг и от Fitch Ratings, както следва:

- Insurer Financial Strength Rating: ВВ-;

- Outlook: stable.

Пълна информация за присъдените кредитни рейтинги на Гаранта е достъпна на интернет страниците на посочените агенции:

- https://bcra.eu/files/rating_euroins_feb_2026_bg.pdf
- <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 съществени 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.

12.3.3. Декларация за отговорност

ЗД „Евроинс“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, гарантът ЗД „Евроинс“ АД, представлявано от Румяна Бетова и Йоанна Цонева, отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация.

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

12.3.4. Финансова информация за Гаранта

12.3.4.1. Финансови отчети

Годишният одитиран финансов отчет на Гаранта за 2025 г., обхващащ периода от 12 месеца преди одобряването на настоящия Проспект на ЕС за последващо емитиране, е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитираният годишен финансов отчет на Гаранта (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторския доклад и доклада за дейността за финансовата 2025 г., е достъпен на интернет страницата на Гаранта: <https://www.euroins.bg/>.

12.3.4.2. Одитиране на финансовата информация

Годишният финансов отчет на Гаранта за 2025 г. е одитиран от независим одитор – „Грант Торнтон“ ООД. Одиторският доклад е изготвен в съответствие с Директива 2006/43/ЕО и Регламент (ЕС) № 537/2014.

Одиторският доклад към годишния финансов отчет на Гаранта за 2025 г. е немодифициран и в него не се съдържат резерви, изменени становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

В настоящия Проспект не се съдържа друга информация, която е била одитирана от одиторите на Гаранта.

12.3.4.3. Значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта

След края на последния финансов период, за който е публикуван одитиран финансов отчет на Гаранта – 31.12.2025 г., не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта.

12.3.5. Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговия последно публикуван одитирани финансов отчет за 2025 г.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани финансови отчети към 31.12.2025 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.

12.4. Налична документация 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 по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>;
2. Годишният финансов отчет на гаранта ЗД „Евроинс“ АД заедно с Докладът на независимия одитор на ЗД „Евроинс“ АД за 2025 г. са налични на интернет страницата на Гаранта www.euroins.bg;

3. Застрахователен договор „Облигационен заем“ № 12900100000114/28.05.2026 г. е наличен на интернет страницата на Емитента <https://resinvest.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://resinvest.bg/>.

ПРИЛОЖЕНИЕ - ДЕКЛАРАЦИИ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

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



Тодор Димитров Тодоров
Изпълнителен директор на
"ВЕИ Инвест Холдинг" АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на “ВЕИ Инвест Холдинг” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 4. „Отговорни лица“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Силвия Ивайлова Йорданова



2. Мартин Любомиров Митев



3. Тодор Димитров Тодоров



ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦЕТО ГАРАНТИРАЩО ЦЕННИТЕ КНИЖА

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД, в качеството му на Застраховател по издадената от "ВЕИ Инвест Холдинг" АД емисия корпоративни облигации, ISIN BG2100021265, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 4. „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 СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на годишния консолидиран одитиран финансов отчет за 2025 г. на "ВЕИ Инвест Холдинг" АД, декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените съставени от нея финансови отчети, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

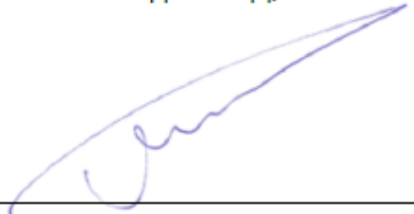


Силвия Ивайлова Йорданова,
Изпълнителен Директор
Прайм Бизнес Консултинг АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

Долуподписаната, **Зорница Василева Джамбазка**, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0726 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Черни връх № 26, в качеството си на лице, отговорно за одита на годишния самостоятелен и консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. на „ВЕИ Инвест Холдинг“ АД, ЕИК 115040215 от името на одиторско дружество "Грант Торнтон" ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1421, бул. „Черни връх“ № 26, представявано от управителя Марий Георгиев Апостолов,

Долуподписаният **Марий Георгиев Апостолов**, в качеството си на управител на одиторско дружество "Грант Торнтон" ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1421, бул. „Черни връх“ № 26, Декларираме, че доколкото ни е известно, информацията в годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. в Проспекта на ЕС за последващо емитиране във връзка с допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обезпечени облигации, издадени от „ВЕИ Инвест Холдинг“ АД, ЕИК 115040215, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Марий Георгиев Апостолов, Управител
„Грант Торнтон“ ООД, с регистрационен номер 032



Зорница Василева Джамбазка
Регистриран одитор с рег. номер 0726