# ПРОСПЕКТ

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

# НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД

| | |
|---|---|
| Вид на предлаганите ценни книжа: | обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации |
| Брой на листваните ценни книжа: | 10 000 броя |
| Номинална стойност на 1 облигация: | 1 000 (хиляда) евро |

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ(ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 785-Е/22.12.2025 г.

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

**05 декември 2025 г.**

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации от „Нео Лондон Капитал“ 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 „Нео Лондон Капитал“ АД 10 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка.

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

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Нео Лондон Капитал“ АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24 параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

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

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

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офиса на „Нео Лондон Капитал“ АД, с гр. София, бул. Тодор Александров № 137, офис 20, тел.: +359 885 137 483 , ел. поща: deyan.ivanov.ir@gmail.com , лице за контакт: Деян Иванов – Директор за връзка с инвеститорите

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след одобрение му, на интернет страницата на „Българската фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на емитента „Нео Лондон Капитал“ АД (www.neolondoncapital.com).

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“** - „Нео Лондон Капитал“ АД
**„Проспектът“** – Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена „Нео Лондон Капитал“ АД

**„Облигациите”** или **„Облигационния заем”** - 10 000 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
**ИП** – Инвестиционен посредник
**ОС** – Общо събрание
**ОСА** – Общо събрание на акционерите
**СД** – Съвет на директорите
**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане
**ЗДДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица
**ДЕС** – Дипломиран експерт – счетоводител
**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители
**МСС** - Международни счетоводни стандарти
**МСФО** - Международни стандарти за финансова отчетност
**УС** - Управителен съвет

# Съдържание

**1. РЕЗЮМЕ** ..... 9

Раздел A – Въведение и предупреждения към инвеститорите ..... 9

Раздел B – Основна информация за емитента ..... 9

Раздел C – Основна информация за ценните книжа ..... 12

Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар ..... 14

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ ..... 16

***2.1. Систематични рискове:*** ..... 16

2.2. Несистематични рискове ..... 21

2.3. Рискове, свързани с характера на ценните книжа ..... 24

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) ..... 28

3.1. Отговорни лица ..... 28

3.2. Законово определени одитори ..... 30

3.3. Рискови фактори ..... 30

3.4. Информация за емитента. ..... 30

3.4.1. История и развитие на емитента ..... 30

3.4.2. Фирма и търговско наименование на Емитента ..... 30

3.4.3. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС). ..... 30

3.4.4. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента ..... 30

3.4.5. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти ..... 31

3.4.6. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му. ..... 31

3.4.7. Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. ..... 31

3.4.8. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година. ..... 31

3.4.9. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента. ..... 31

3.5. Преглед на стопанската дейност. ..... 31

3.5.1. Описание на основни дейности ..... 31

3.5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция. ..... 33

3.6. Организационна структура ..... 33

3.7. Информация за тенденциите ..... 33

3.7.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта 33

3.7.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година ..... 33

3.8. Прогноза или оценка на печалбата ..... 34

3.9. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав ..... 34

3.9.1. Членове на управителният орган, Антония Стоянова Видинлиева и ..... 34

3.9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи ..... 35

3.10. Мажоритарни акционери ..... 35

3.10.1. Известна на емитента информация по отношение дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол ..... 35

3.10.2. Известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента. ..... 37

3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента ..... 37

3.11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети ..... 37

3.11.2. Одитирана историческа годишна финансова информация ..... 42

3.11.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана ..... 42

3.11.2.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите ..... 42

3.11.2.3. Финансовите данни в Проспекта, които не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента и техният източник ..... 42

3.11.3. Правни и арбитражни производства ..... 42

3.11.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента ..... 42

3.12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ..... 42

3.12.1. Акционерен капитал ..... 42

3.12.2. Учредителен акт и устав ..... 43

3.13. Договори от съществено значение ..... 43

3.14. Налични документи ..... 43

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) ..... 44

4.1. Съществена информация ..... 44

4.1.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането 44

4.1.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията ..... 44

4.2. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия ..... 48

4.2.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number) ..... 48

4.2.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа ..... 48

4.2.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите ..... 49

4.2.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия. 50

4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа ..... 50

4.2.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента. Информация относно нивото на подчиненост. ..... 50

4.2.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права ..... 50

4.2.8. Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва ..... 55

4.2.9. Падеж ..... 59

4.2.10. Индикация за доходността. Методът, по който се изчислява доходността ..... 60

4.2.11. Как са представени притежателите на облигациите ..... 61

4.2.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били емитирани ценните книжа ..... 66

4.2.13. Дата на емитиране ..... 66

4.2.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа 66

4.2.15. 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. ..... 68

4.2.16. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия - ако са различни от Емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност. ..... 72

4.3. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа ..... 72

4.3.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането ..... 72

4.3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането ..... 72

4.3.1.2. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване ..... 72

4.3.1.3. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми ..... 73

4.3.1.4. Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице 73

4.3.1.5. Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа 73

4.3.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането ..... 74

4.3.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване ..... 74

4.3.2. План за разпространение и разпределение ..... 74

4.3.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа 74

4.3.2.2. Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването. . 74

4.3.3. Цена ..... 75

4.3.3.1. Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа ..... 75

4.3.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа ..... 75

4.3.4. Пласиране и поемане ..... 75

4.3.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането ..... 75

4.3.4.2 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава ..... 75

4.3.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. ..... 75

4.3.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане ..... 75

4.4. Допускане до търговия и организация на посредничеството ..... 76

4.4.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. ..... 76

4.4.2. Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия ..... 77

4.4.3. Име и адрес на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент ..... 77

4.4.4. Емисионната цена на ценните книжа ..... 77

4.5. Допълнителна информация ..... 77

4.5.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали ..... 77

4.5.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме 77

4.5.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. ..... 78

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ) 78

5.1. Същност на гаранцията ..... 78

5.2. Обхват на гаранцията ..... 78

5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице ..... 80

5.3.1. Отговорни лица ..... 80

5.3.2. Законови определени одитори ..... 80

**5.3.3. Рискови фактори** ..... 81

**5.3.4. Информация за Застрахователя** ..... 83

**5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите** ..... 85

ЗАД „Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил. лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил. лв. Като цяло задлъжнялостта е умерена и добре контролирана. Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на дружеството от датата на последният публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г. ..... 88

**5.3.6. Организационна структура** ..... 88

**5.3.7. Прогнозни печалби** ..... 89

**5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи** ..... 89

**5.3.9. Мажоритарни акционери** ..... 92

**5.3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта** ..... 93

**5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта** ..... 109

5.4 Налични документи ..... 109

ПРИЛОЖЕНИЕ: Декларации ..... 110

# 1. РЕЗЮМЕ

**Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

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

Емитент на облигациите е „Нео Лондон Капитал“ АД. Облигациите са с ISIN **BG2100036255**, CFI код **DBVUFR**, FISN код **NEOLONDON /VARBD 20331027**.

**А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на емитента**

„Нео Лондон Капитал“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 203039149, с LEI код 8945007ZXD5VSGLD2P26. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 137, офис 20, тел.: +359 885 137 483 , ел. поща: deyan.ivanov.ir@gmail.com , лице за контакт: Деян Иванов – Директор за връзка с инвеститорите

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

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

**А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, одобрил 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.

**А.5 Дата на одобрение на проспекта**

Проспектът е одобрен от КФН на 22.12.2025 г. с Решение № 785-Е на КФН.

**А.6 Предупреждения**

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

**Раздел В – Основна информация за емитента**

**В.1 Кой е емитентът на ценните книжа?**

„Нео Лондон Капитал“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 203039149. LEI кодът на дружеството е 8945007ZXD5VSGLD2P26. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров 137, офис 20. Правно-организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). „Нео Лондон Капитал“ АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, покупка на недвижими имоти и други недвижимости в страната и чужбина, изграждане, довършване, трансформиране на предназначението и продажба на недвижими имоти, търговска дейност, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, разрешена от закона, извън тези, за които се изисква лиценз. Групата на „Нео Лондон Капитал“ АД осъществява дейността си на територията на Република България. Към датата на изготвяне на проспекта няма акционер, който пряко или непряко притежава над 50% от капитала или упражнява контрол върху емитента. Към датата на настоящия проспект има един акционер, юридическо лице, с над 20 % (по-конкретно 24,90%) в капитала на Дружеството, като няма индикация да има физическо лице, което притежава или контролира Емитента, включително и по смисъла на §2, ал. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу

изпирането на пари (ЗМИП). Икономическата група на Емитента е съставена от дружеството майка „Нео Лондон Капитал“ АД, неговото дъщерно дружество, в което притежава 51.42% - „Премиер Фонд“ АДСИЦ и дъщерното дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ – „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД. Основните управляващи директори на „Нео Лондон Капитал“ АД са членовете на Съвета на директорите на дружеството - Християн Лъчезаров Дънков, Лилия Любомирова Гюрова и Антония Стоянова Видинлиева. Законовоопределеният одитор, извършил одиторска заверка на годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. е Николай Михайлов Полинчев, регистриран одитор с регистрационен номер 684 от регистъра при ИДЕС, с адрес София, ул. „Инж. Иван Иванов” № 70, вх. Б, ет. 3, ап. 10.

**B.2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?**

Финансовата информация е представена от одитираните консолидирани годишни финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г., и междинни неодитирани консолидирани отчети към 30.09.2024 и 30.09.2025 г .съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

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

**Отчет за приходите и разходите**

| Показател/Период в хил. лв. | 30.09.2025 г. консолидиран неодитиран | 30.09.2024 г. консолидиран неодитиран | 2024 г. консолидиран одитиран | 2023 г. консолидиран одитиран |
|---|---|---|---|---|
| **EBIT (оперативна печалба)** | 5 379 | 3 030 | 4 294 | 3 935 |
| **EBITDA (печалба преди данъци лихви и амортизация)** | 5 433 | 3 088 | 4 372 | 4 097 |
| **Приходи** | 6 660 | 4 127 | 5 708 | 6 334 |

**Счетоводен Баланс**

| Показател/Период в хил. лв. | 30.09.2025 г. консолидиран неодитиран | 30.09.2024 г. консолидиран неодитиран | 2024 г. консолидиран одитиран | 2023 г. консолидиран одитиран |
|---|---|---|---|---|
| **Общо Активи** | 147 515 | 148 627 | 149 426 | 132 994 |
| **Собствен Капитал** | 32 952 | 30 112 | 30 342 | 29 997 |
| **Общо Пасиви** | 114 563 | 118 515 | 119 084 | 102 997 |
| **Финансов Ливъридж (активи/собствен капитал)** | 4.477 | 4.936 | 4.925 | 4.434 |

**Коефициенти**

| Показател/Период | 30.09.2025 г. консолидиран неодитиран | 30.09.2024 г. консолидиран неодитиран | 2024г. консолидиран одитиран | 2023г. консолидиран одитиран |
|---|---|---|---|---|
| **Пасиви/активи** | 77.66% | 79.74% | 79.69% | 77.44% |
| **Коефициент на лихвено покритие (оперативна ***печалба/разходи за лихви) на база последните 12 месеца назад** | 2.02 | 1.22 | 1.15 | 1.31 |
| **Текуща ликвидност** | 1.19 | 1.24 | 1.06 | 0.88 |
| **Нетни финансови задължения(дългосрочни задължения плюс краткосрочния задължения минус парични средства) в хил. лв.** | 113 943 | 118 101 | 118 638 | 102 333 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Коефициент на задлъжнялост(съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)** | 3.48 | 3.94 | 3.92 | 3.43 |

**Парични потоци**

| Показател/Период в хил. лв. | 30.09.2025 г. консолидиран неодитиран | 30.09.2024 г. консолидиран неодитиран | 2024 г. консолидиран одитиран | 2023 г. консолидиран одитиран |
|---|---|---|---|---|
| **Нетни парични потоци от оперативна дейност** | 9 406 | 795 | 2 885 | 13 007 |
| **Нетни парични потоци от инвестиционна дейност** | 0 | (12 712) | (12 789) | 521 |
| **Нетни парични потоци от финансова дейност** | (9 232) | 11 667 | 9 686 | (13 010) |

*Проформа финансова информация*

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

*Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди*

В одиторските доклади към годишните консолидирани финансови отчети за 2023 г. и 2024 г., е изразено мнение, според което финансовите отчети за съответните години представят достоверно, във всички съществени аспекти, финансово състояние към 31 декември за годината, за която се отнасят и финансовите резултати от дейността и парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

**B.3 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.

**Ключова информация за систематичните рискове, неспецифични за емитента**

- Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от войната в Украйна;
- Политически риск;
- Инфлационен риск;
- Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

**Ключова информация за рисковете, специфични за емитента или неговия отрасъл**

- Рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества
- Рискове свързани с управленска политика на мениджмънта
- Риск от промяна в контрола (акционерната структура)
- Риск свързан със зависимост от ключови служители
- Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

**Раздел С – Основна информация за ценните книжа**

**С.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?**

**Описание на вида и класа на ценните 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 **BG2100036255**, CFI код **DBVUFR**, FISN код **NEOLONDON /VARBD 20331027**.

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 10 000 000 евро. Броят на облигациите е 10 000. 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 27.10.2033 г.

Амортизация на главницата: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) вноски, на стойност от 1 000 000 (един милион) 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 (27.04.2026 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:**

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номинална стойност на притежаваните облигации;
2. Право на вземане на лихви по притежаваните облигации;
3. Предимствено право на удовлетворение при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите и преди необезпечени кредитори. При несъстоятелност на дружеството, облигационерите ще се удовлетворят преди необезпечените кредитори, само ако вземанията им са обезпечени със залог или ипотека, но не е със застраховка.

**Неимуществени права:**

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

4. Право на участие в общото събрание на облигационерите по Емисията;
5. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията от облигационери, притежаващи най-малко 1/10 от емисията облигации;
6. Право на информация;
7. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

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

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от облигациите, преди акционерите на Дружеството. 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. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери. Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан редът на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

**Ограничения върху свободното прехвърляне**

Съгласно Решението на компетентния орган на „Нео Лондон Капитал“ АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

**Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането**

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, обявено в ТР с вписване № 20251031163940, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00%, 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: 27.04.2026 г., 27.10.2026 г., 28.04.2027 г., 27.10.2027 г., 27.04.2028 г., 27.10.2028 г., 27.04.2029 г., 27.10.2029 г., 27.04.2030 г., 27.10.2030 г., 27.04.2031 г., 27.10.2031 г., 27.04.2032 г., 27.10.2032 г., 27.04.2033 г., 27.10.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 27.04.2029 г., 27.10.2029 г., 27.04.2030 г., 27.10.2030 г., 27.04.2031 г., 27.10.2031 г., 27.04.2032 г., 27.10.2032 г., 27.04.2033 г., 27.10.2033 г.

**Къде ще се търгуват ценните книжа**

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Нео Лондон Капитал“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация 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 Българска фондова борса 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.

**Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД.**

**C.2 Какви 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 неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията
- Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията
- Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем
- Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта
- Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

**C.3 Гаранции, свързани с ценните книжа**

„Нео Лондон Капитал“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД застрахователен договор. Според договора „ЗАД Армеец“ АД поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Сключената полица покрива задълженията на емитента за заплащане на лихви и главници, като не покрива лихви за просрочия, неустойки и всякакви други задължения на емитента. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 14 400 000 евро. Срокът на полицата е до 27.12.2033 г.

Застрахователно акционерно дружество „Армеец” е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, телефон: +359 2 981 13 40, електронна страница: www.armeec.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „ Армеец” АД е 549300YJ8EYSOGWKSN48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане.

ЗАД „Армеец" АД упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец" АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

На „ЗАД Армеец" е присъден кредитен рейтинг от BBB със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция, присъдила рейтинга, е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. ЗАД „Армеец" АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна.

Основна финансова информация относно лицето, гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец" за 2023 г. и 2024г. и неодитираните финансови отчети за трето тримесечие на 2025 г.

| **Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)** | **30.09.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Печалба/загуба от оперативна дейност | 26 756 | 21 490 | 34 423 |
| **Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)** | **30.09.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
| Печалба/загуба за периода | 13 465 | 11 633 | 10 826 |

| Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.) | **30.09.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой) | 323 396 | 270 908 | 243 666 |
| Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал) | 2.39 | 2.60 | 2.44 |

| **Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)** | **30.09.2025** | **31.12.2024** | **31.12.2023** |
|---|---|---|---|
| Нетни парични потоци от оперативна дейност | 44 715 | 51 098 | 35 306 |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност | (2 635) | (27 393) | (11 056) |
| Нетни парични потоци от финансова дейност | (8 731) | (3 165) | (3 070) |

**Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:**

Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗАД Армеец" АД, са:

Застрахователен риск: Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви.

Пазарен риск: представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност на търгуемите пазарни инструменти в следствие на бъдещи промени в пазарните условия.

**Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар**

**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 Съвета на директорите на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите, свързани с частното предлагане, и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации, се очаква да бъде 52 579 лв. или 5.26 лв. на облигация. Разходите, отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. евро, представляват 0,53%. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

**Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия**

Емитентът „Нео Лондон Капитал“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

**Защо е съставен този проспект:**

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването й. Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва на 27.10.2025 г. Дружеството успява да пласира 10 000 облигации от първоначално предложените 10 000 облигации. Всичките средства ще бъдат използвани, както следва:

- за придобиване на средносрочни и дългосрочни инвестиции дялови и дългови ценни книжа, недвижими имоти и предприятия инвестиращи в недвижими имоти;
- за инвестиции във финансови инструменти ;
- за погасяване на текущи и нетекущи задължения за оптимизиране на структурата на дълга, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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.

**Нетна стойност на постъпленията от емисията съгласно чл.7, параграф 8, буква в), подточка „i“ от Регламент (ЕС) 2017/1129.**

- Разходите свързани с частното предлагане са в общ размер на 29 556 лв.

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:

- Такса за допускане до търговия на сегмент облигации на БФБ – 1 200 лв.
- Такса към КФН за одобрение на Проспект – 15 823 лв.
- Такса за поддържане на регистрация на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE – 3 000 лв.
- Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR – 3 000 лв.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар възлизат на 52 579 лв.

След допускане до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 19 505 721 лв.

**Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част**

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

**Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия**

Доколкото е известно на емитента, не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

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.

# 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

## *2.1. Систематични рискове:*

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

- Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от войната в Украйна;
- политически риск;
- кредитен риск;
- валутен риск;
- инфлационен риск;
- риск от безработица;
- риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- Риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия;
- Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане на България в Еврозоната.

✓ ***<u>Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от войната в Украйна</u>***

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Повече от три години след като Русия започна военната агресия срещу Украйна, икономическата прогноза на Европейската комисия от есента на 2025 г. показва, че растежът през първите три тримесечия на 2025 г. е надминал очакванията. Въпреки че добрите резултати първоначално бяха обусловени от рязкото нарастване на износа в очакване на увеличение на митата, икономиката на ЕС продължи да расте през третото тримесечие. В перспектива се очаква икономическата активност да продължи да нараства с умерени темпове през прогнозния период въпреки трудната външна среда.

В тазгодишната есенна прогноза се предвижда реалният БВП да нарасне с 1,4 % в ЕС през 2025 г. и 2026 г., достигайки 1,5 % през 2027 г. Очаква се еврозоната да отрази тази тенденция, като реалният БВП се очаква да нарасне с 1,3 % през 2025 г., 1,2 % през 2026 г. и 1,4 % през 2027 г. Предвижда се инфлацията в еврозоната да продължи да спада, като спадне до 2,1 % през 2025 г., и да се задържи около 2 % през прогнозния период. В ЕС инфлацията се очаква да остане малко по-

висока, като спадне до 2,2 % през 2027 г. Силно отворената икономика на ЕС остава податлива на продължаващите търговски ограничения, но търговските споразумения, постигнати между САЩ и техните търговски партньори, включително ЕС, облекчиха някои от несигурностите, които засенчиха прогнозата от пролетта.Постепенното забавяне на растежа на заетостта, започнало през 2022 г., продължи през първата половина на 2025 г. Въпреки това през този период икономиката на ЕС е създала 380 000 работни места. Очаква се заетостта да продължи да нараства умерено — с 0,5 % през 2025 г. и 2026 г. — преди да намалее до 0,4 % през 2027 г. Очаква се равнището на безработица да намалее допълнително от 5,9 % през 2025 г. и 2026 г. до 5,8 % през 2027 г. Растежът на заплатите в ЕС се очаква да се забави, но да остане над инфлацията, като скромно подобри покупателната способност на домакинствата.

Инфлацията в еврозоната е ревизирана леко нагоре спрямо прогнозата от пролетта. Сега се очаква той да спадне от 2,4% през 2024 г., за да достигне целта на ЕЦБ от 2% през 2027 г. Тенденциите се различават по компоненти, като спадът в цените на услугите и инфлацията при храните се уравновесява от нарастващата инфлация при енергоносителите. Засилването на конкурентния натиск от вноса и поскъпването на еврото следва да ограничат инфлацията при неенергийните стоки. Очаква се общата инфлация в ЕС да бъде малко по-висока от тази в еврозоната, като постепенно спадне от 2,6 % през 2024 г. на 2,2 % през 2027 г. В тази прогноза се приема, че новата схема на ЕС за търговия с емисии (СТЕ2) ще влезе в сила през 2027 г., както е предвидено в законодателството.

***Политически риск***

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическата конюнктура в страната към момента е дестабилизирана, след избирането в средата на месец януари 2025 г. редовно правителство с премиер Росен Желязков, което правителство подаде оставка в средата на месец декември същата година. В коалиция са представители от ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“. През месец юни 2025 г. излязоха положителните конвергентни доклади за готовността ни за членство в Еврозоната, и през август беше потвърдена датата 01.01.2026 г. за реално присъединяването на страната ни към Еврозоната .

- ✓ ***Кредитен риск***

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други

условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

***Актуален кредитен рейтинг на Република България***

**Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута**

| Рейтингови агенции | Рейтинг | Перспектива | Дата | Действие |
|---|---|---|---|---|
| Scope Ratings | A- | стабилна | 11 юли 2025 | повишен |
| S&P Global Ratings | BBB+ | стабилна | 10 юли 2025 | повишен |
| Fitch Ratings | BBB+ | стабилна | 10 юли 2025 | повишен |
| Moody's Investors Service | Baa1 | стабилна | 24 януари 2025 | потвърден |

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

- ✓ ***Валутен риск***

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството. След приемането на еврото като официална валута на България през 2026г., отпада риска свързан с валутния борд.

- ✓ ***Инфлационен риск***

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През последните месеци, значителните пакети помощи, които централните банки отпускат на водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента цените на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

По данни на НСИ, публикувани на 15.10.2025 г., индексът на потребителските цени през Септември 2025 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е -0.8% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за Септември 2025 г., спрямо Септември 2024 г. е 5.6%. Натрупаната инфлация, измерена с ИПЦ, за последните три години (септември 2025 г. спрямо септември 2022 г.) е 13.5%, а за последните пет години (септември 2025 г. спрямо септември 2020 г.) е 41.1%.

- ✓ ***Риск от безработица***

Този риск показва намаляване на реалната покупателна способност на населението в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на работа може да се дължи на различни причини, като например икономическа криза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

- ✓ По данни на НСИ за трето тримесечие 2025 година, коефициентът на безработица е 3.4%, или с 0.2 процентни пункта по-нисък в сравнение с третото тримесечие на 2024 година. Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години намалява с 0.3 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2024 г. и достига 71.4%. Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.9%, като в сравнение с третото тримесечие на 2024 г. намалява с 0.5 процентни пункта.

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

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

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

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративния данък и осигуровките в следващите при евентуален скок на бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитентът е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

- ✓ ***<u>Рискове, свързани с изменението на климата и настъпване на форсмажорни събития</u>***

  Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Такова форсмажорно обстоятелство е войната, която се води в Украйна. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

  През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social and Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

  Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато

операциите на Емитента и неговата Група понастоящем все още не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той ще бъде изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

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

  Най-голям системен риск за държавния дълг на България след влизането в еврозоната се очертава при сценарий на продължителна глобална стагнация, при който дългът нараства по-бързо и преминава от „ниско“ към „средно“ ниво, с възможност за нестабилна траектория при отсъствие на корективни мерки.

  Въпреки,че съществува подобен риск трябва да се отчете факта, че благодарение на ниското изходно ниво и наличието на фискален резерв, България все пак разполага със значим буфер и дори при сериозни търговски и климатични сътресения съотношението дълг/БВП остава под 50% в краткосрочен хоризонт.

### 2.2. Несистематични рискове

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

*Рискове, специфични за Дружеството, са:*

- ✓ ***бизнес риск*** – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ ***кредитен риск*** – при осъществяване на своята дейност Емитентът е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ ***управление на капиталовия риск*** – целта от това управление на този риск е свързана със защитата дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие. По този начин ще се позволи да се постига доходност за акционерите и оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. В съответствие с останалите в индустрията, дружеството контролира поддръжката на капитала си чрез коефициента на задлъжнялост, чрез разделяне на нетните дългове на собствения капитал. Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база като се съхранява доверието на собствениците и на пазара като цяло, а това е и предпоставка за развитие на бизнеса на дружеството в бъдеще.

- ✓ ***<u>ликвиден риск</u>*** - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. "Нео Лондон Капитал" АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ ***<u>рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества</u>*** – 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 Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Основните рискове и несигурности, пред които са изправени дъщерните дружества на групата са рискове, типични за секторите, в които те функционират – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружествата могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори, като:
  - *<u>Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти</u>*. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са: понижение на пазарните цени на недвижимите имоти; понижение на равнището на наемите; повишаване на застрахователните премии; ниска ликвидност на инвестициите в имоти; повишена конкуренция; рискове при отдаването под наем; риск от непокрити от застраховките загуби;
- ✓ ***<u>управленска политика на мениджмънта</u>*** - бъдещото развитие на емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най- бързо ако са необходими промени в управленската политика. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние;
- ✓ ***<u>риск от промяна в контрола (акционерната структура)</u>*** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на емитента, а оттам да окаже и значително влияние върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Риск от евентуална промяна

в контрола може да настъпи в резултат на действие на договор за финансово обезпечение (репо сделка), при който получилият краткосрочно финансиране притежател на контролен пакет акции от капитала на Емитента, респективно права на глас в общото събрание на акционерите на Емитента, който е и публично дружество, е предоставил контролния пакет акции като обезпечение на основно задължение по договора за финансово обезпечение, не е изпълнил това задължение, насрещната страна по репо сделката е пристъпила към изпълнение върху учреденото в нейна полза обезпечение и е придобила акциите, служещи като обезпечение, ведно с контролния пакет права на глас. Към датата на проспекта Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си;

- ✓ ***зависимост от ключови служители*** - бизнесът на Групата е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента и на неговите дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този "ключов" персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните резултати и финансовото й състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка "ключов персонал;
- ✓ ***неетично и незаконно поведение*** - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ ***риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните*** - съществува риск от осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между емитента и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ **риск от конкуренция в сектора в който дружеството оперира** – Секторът на недвижимите имоти, и търговия със вземания, в които основно оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на Дружеството зависи от общото състояние на пазара на имоти. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.
- ✓ ***лихвен риск-*** Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси

дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е със плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.

- ✓ ***валутен риск*** **-** този риск касае сделки с чуждестранна валута, като се следи паричните потоци на дружеството, които не са в български лева. Дружеството не извършва значителни операции в чуждестранна валута с насрещни страни, като се въздържа от сключване на такива договори.
- ✓ ***контрагентен риск-*** е риск, свързан с възможността насрещна страна (контрагент) да не изпълни своите задължения по договор. Този риск възниква при сделки, особено извънборсови, и може да доведе до загуби за страната продавач, ако контрагентът не заплати закупени финансови инструменти. Дружеството внимателно обследва насрещните страни при сключване на договори с тях

### 2.3. Рискове, свързани с характера на ценните книжа

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

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

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

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на всяко едно от шестмесечните лихвени плащания на издадените от „Нео Лондон Капитал“ АД осемгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на размера на предстоящите в бъдещото лихвени плащания, съгласно предоставеният погасителен план от Емитента.

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/ главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния

EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (27.10.2025 г.), стойността на EURIBOR е положителна величина в размер на 2.124%. В момента лихвената политика на Европейската централна банка е в посока на „затягане“, в опит за намаляване на повишената инфлация. Това от своя страна би натоварило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска лихва, в случай че политиката на ЕЦБ се промени. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 2.75 % на годишна база. Именно с оглед на това да няма толкова висок риск от променливия лихвен процент за заложени минимум и максимум в общия лихвен процент.

- ✓ ***Ценови и лихвен риск***

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

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

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

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

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

✓ ***Реинвестиционен риск***

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

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

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или не присъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

✓ ***Ликвиден риск***

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен

неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

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

✓ ***Валутен риск***

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Не е налице валутен риск от инвестицията, понеже средствата са в евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните промени на валутните курсове. В конкретния случай инвеститорите не поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия.

✓ ***Инфлационен риск***

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). 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 регулаторни 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.

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

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

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

## 3.1. Отговорни лица

Емитентът поема отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор, представляващ „Нео Лондон Капитал“ АД Християн Лъчезаров Дънков 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.

Съгласно ЗППЦК членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно: Християн Лъчезаров Дънков, Антония Стоянова Видинлиева и Лилия Любомирова Гюрова отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията, посочена в Проспекта, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на „Нео Лондон Капитал“ АД са гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20.

Съставител на одитирания годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2024 и 2023 г., както и на и междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г. и 30.09.2024 е Стела Славова Григорова.

Стела Григорова отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от ЗС за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от тях финансови отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта, съставителят на отчетите, декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Николай Михайлов Полинчев, регистриран одитор с регистрационен номер 684 от регистъра при ИДЕС в качеството си на лице, одитирало годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024г., с адрес София, ул. „Инж. Иван Иванов" № 70, вх. Б, ет. 3, ап. 10 отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. С декларацията си в края на проспекта Николай Полинчев декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Застрахователно акционерно дружество „Армеец" АД, представлявано от Миролюб Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице, гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Нео Лондон Капитал" АД като Застраховащ и Застрахователно акционерно дружество „Армеец" 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. „Джеймс Баучер" № 51.

В настоящият Проспект не са използвани изявления и доклади от експерти.

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

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

Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение № 785-Е от 22.12.2025 г.

Комисията за финансов надзор одобрява проспекта единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия проспект.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

### 3.2. Законово определени одитори

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от Николай Михайлов Полинчев, регистриран одитор с регистрационен номер 684 от регистъра при ИДЕС, с адрес София, ул. „Инж. Иван Иванов" № 70, вх. Б, ет. 3, ап. 10

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

### 3.3. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 Рискови фактори.

### 3.4. Информация за емитента.

#### 3.4.1. История и развитие на емитента

„Нео Лондон Капитал" АД е акционерно дружество. Дружеството е с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от ЗППЦК и е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование „Нео Лондон Капитал" АД и ЕИК 203039149.

Дружеството е учредено в Република България. LEI кодът на Емитента е 8945007ZXD5VSGLD2P26

Дружеството е учредено през 2014 г. и съществуването му не е ограничено със срок.

Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество. Дружеството упражнява дейността си в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК.

Седалище и адрес на управление: гр. София 1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров" № 137, офис 20

#### 3.4.2. Фирма и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „Нео Лондон Капитал", което се изписва на латиница по следния начин: NEO LONDON CAPITAL.

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

Място на регистрация на Емитента е България. Дружеството е регистрирано в ТРРЮЛНЦ с ЕИК 203039149.

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 8945007ZXD5VSGLD2P26.

#### 3.4.4. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента

Дружеството е учредено на 11.04.2014 г. за неопределен срок.

**3.4.5. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти**

Седалището на Емитента е България, гр. София 1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20, телефон: +359885137483, интернет страница: https://www.neolondoncapital.com/.

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

Правната форма на Емитента е акционерно дружество. Дружеството е учредено и функционира съгласно законодателството на Република България.

**3.4.6. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му.**

Емитентът изкупи обратно емитираната на 28.06.2018 г. облигационна емисия с първоначален размер на 20 млн. лв. Облигационният заем не беше обезпечен. Емисията е обратно изкупена със сделки на БФБ на 03.11.2025 и 04.11.2025 г. и дружеството е дерегистрирало емисията от съответните регистри. Емисията е била изкупена със средства от новоемитирана облигационна емисия, която е обект на настоящия проспект

Освен по-горе описаното обстоятелство и емитирането на емисия облигации на 22.03.2024г., както и новоемитираната облигация, обект на настоящия Проспект, няма други произтекли по отношение на Емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му.

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

**3.4.8. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година.**

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2024 г., не са извършени съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента, освен емитираната облигационна емисия през 2025 г.

**3.4.9. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента.**

„Нео Лондон Капитал” АД финансира дейността си чрез собствени и привлечените средства от настоящата облигационна емисия. Към датата на настоящия проспект не се очаква съществена промяна в начина на финансиране, освен гореописаното.

**3.5. Преглед на стопанската дейност.**

**3.5.1. Описание на основни дейности**

Основният предмет на дейност на дружеството включва придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, покупка на недвижими имоти и други недвижимости в страната и чужбина, изграждане,

довършване, трансформиране на предназначението и продажба на недвижими имоти, търговска дейност, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, разрешена от закона, извън тези, за които се изисква лиценз.

Основните дейности, които се развиват от дружествата от Групата са в две основни направления: управление на недвижими имоти, инвестиране във финансови инструменти и вземания. Основните дейности на всяко от дъщерните дружества на Емитента са както следва:

- „Премиер фонд " АДСИЦ - Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба

- „Грийнхаус Стрелча" ЕАД – Основният предмет на дейности на дъщерното дружество е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и продажбата им.

Видно от последният одитиран консолидиран финансов отчет към 2024 г. и одитирания финансов отчет на Дружеството за 2023 г. и междинните консолидирани данни към 30.09.2025 приходите от дейността на дружеството и финансовите приходи са следните:

| **ВИД ПРИХОД** | **30.09.2025 г. в хил. лв. консолидиран** | **30.09.2024г. в хил. лв. консолидиран** | **2024 г. в хил. лв. консолидиран** | **2023г. в хил. лв. консолидиран** |
|---|---|---|---|---|
| **Приходи от дейността** | **1 844** | **1 785** | **2 913** | **2 025** |
| ***В т.ч.*** | | | | |
| ***стоки*** | - | - | - | - |
| ***услуги*** | 1 121 | 265 | 512 | 1 093 |
| ***други*** | 723 | 1 520 | 5 352 | 932 |
| **Финансови приходи** | **4 816** | **2 342** | **2 795** | **4 309** |
| ***От лихви*** | **258** | **340** | **432** | **243** |
| ***От преоценка с фин. инструменти*** | **0** | **2** | **2** | **17** |
| ***други*** | 4 558 | 2 000 | 2 361 | 4 049 |
| **Общо приходи** | **6 660** | **4 127** | **8 659** | **6 334** |

Към датата на изготвяне на този Проспект ръководството на Дружеството не планира започване на предлагането на съществени нови продукти или услуги.

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

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

### 3.6. Организационна структура

Икономическата група на Емитента е съставена от дружеството майка „Нео Лондон Капитал“ АД, неговото дъщерно дружество, в което притежава 51.42%. „Премиер Фонд“ АДСИЦ и дъщерното дружество на „„Премиер Фонд“ АДСИЦ – „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД.

Към датата на изготвяне на този проспект „Нео Лондон Капитал“ АД, включва в консолидираните си финансови отчети следните дружества:

| № | Наименование на дъщерното предприятие | ЕИК | Участие | Собственик (Участие чрез предприятие) | Вид свързаност |
|---|---|---|---|---|---|
| | „Нео Лондон Капитал“ АД | 203039149 | - | | Предприятие майка |
| 1 | „Премиер Фонд“ АДСИЦ | 148006882 | 51.42% | „Нео Лондон Капитал“ АД | Дъщерното дружество консолидира се |
| 2 | „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД | 203828597 | 100.00% | „Премиер Фонд“ АДСИЦ | Дъщерното дружество консолидира се |

Към датата на Проспекта Емитентът не е зависим от друг субект в рамките на групата, към която принадлежи.

### 3.7. Информация за тенденциите

**3.7.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта**

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последния публикуван междинен консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.

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

На 27.10.2025 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 10 млн. евро. Привлечените средства са използвани за заложените цели съгласно предложението на ръководството по настоящата емисия.

През 2025 г. продължаващата война в Украйна и инфлацията продължиха да бъдат основни фактори за текущата икономическа година. Ценовото поскъпване на стоките и услугите продължава да бъдат високи и основен проблем пред централните банки, включително и за българската икономика. Основните лихвени проценти

продължават да са високи, а с тях и страха от свиване на икономическия ръст и дълбока рецесия, която би се отразила и на цялостната икономическа дейност в страната, а оттам и на дружеството емитент. Забелязват се и проблеми във финансовия и банков сектор, като бяха налице и първи фалити на големи банки в Европа и в САЩ. Въпреки това централните банкери продължават да твърдят, че няма системен риск.

Ръководството на Емитента има стратегически планове за развитието на Дружеството-майка чрез осъществяване на основния предмет на дейност, а именно: придобиване на средносрочни и дългосрочни инвестиции в дялови и дългови ценни книжа, недвижими имоти и предприятия инвестиращи в недвижими имоти. Основната инвестиционна стратегия ще е насочена към структуриране на добре структуриран и диверсифициран, инвестиционен портфейл, последващо управление и развитие на направените инвестиции, включително чрез продажба на стратегически инвеститори. чрез придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия от публични и Стремежът на Ръководството е инвестициите да са в дружества, които развиват активна дейност в атрактивни сектори на икономиката и имат потенциал за развитие чрез нарастване на пазарния дял. Тези инвестиции ще предоставя възможност на „Нео Лондон Капитал“ АД да развие структура, която самостоятелно да покрива задълженията си по получените облигационни заеми, без необходимост от външно финансиране. Преценката на ръководството относно конкретното инвестиционно намерение е съобразена с пазарните условия и възможните инвестиционни алтернативи. Рентабилността на проектите се планира да осигури допълнителна ликвидност в Дружеството-майка, която да бъде използвана за развитието на групата на Емитента.

Основните събития и рискове в близката година за реализираните на тези цели и намерения за момента остават повишаването цената на привлечения ресурс, високата инфлация и цялостната нестабилна макроикономическа среда, като тази вероятност ще понижава маржовете на печалба и цялостната възвращаемост на инвестициите на Емитента и неговите дъщерни дружества.

### 3.8. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

### 3.9. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав

Органите на управление са: общо събрание на акционерите и избрания от него съвет на директорите. Общото събрание на акционерите включва акционерите с право на глас. Те участват лично или чрез упълномощен представител. Числеността на Съвета на директорите е от трима членове, както следва:

#### 3.9.1. Членове на управителният орган, Антония Стоянова Видинлиева и

1. **Християн Лъчезаров Дънков** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 137;
   - Заема длъжността от 25.02.2021 г., а мандатът му изтича на 25.02.2026 г.;
   - Извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.:

- ✓ Управител и едноличен собственик на „ МД ЕСТЕЙТС Груп“ ЕООД

2. **Антония Стоянова Видинлиева** – Член на Съвета на директорите, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 137;
   - Заема длъжността от 25.02.2021 г., а мандатът му изтича на 25.02.2026 г.;
   - Извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.:

- ✓ Изпълнителен директор и член на СД на „ Премиер Фонд “АДСИЦ
- ✓ Изпълнителен директор и член на СД на „ Грийнхаус Стрелча“ ЕАД

3. **Лилия Любомирова Гюрова** – Член на Съвета на директорите, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 137;
   - Заема длъжността от 09.11.2016 г., а мандатът й изтича 25.02.2026 г.;
   - Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.

Лилия Любомирова Гюрова изпълнява функцията на независим член на СД по чл. 116а[1] от ЗППЦК.

**3.9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи**

На „Нео Лондон Капитал“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

**3.10. Мажоритарни акционери**

**3.10.1. Известна на емитента информация по отношение дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол**

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, включително и по смисъла на чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

Емитентът не е предвидил специални мерки, които да възпрепятстват потенциални злоупотреби с евентуално упражняван върху него контрол, освен предвидените мерки определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон и ЗППЦК. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като

акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

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

- Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.
- Овластителният режим по чл. 114 - чл. 114а от ЗППЦК се прилага в конкретно определени от посочените разпоредби на закона случаи, при които е възможно да е налице необходимост от предварително овластително решение от страна на общото събрание на акционерите на дружеството, респективно от управителния му орган, за сключването на дадена сделка от страна на публичното дружество с цел защита на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество.
- В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.)

**3.10.2. Известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента.**

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Нео Лондон Капитал“ АД в горепосочения смисъл.

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

**3.11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети**

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2024 г., както и одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2023 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на „БФБ” АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (https://neolondoncapital.com/ ). Междинният консолидиран отчет към 30.09.2025г., както и този към 30.09.2024 г. са неодитирани. Финансовите отчети на “Нео Лондон Капитал” АД са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

| **Активи** | **30.09.2025 г. консолидиран неодитиран** | **2024 г. консолидиран одитиран** | **2023 г. консолидиран одитиран** |
|---|---|---|---|
| | **хил. лв.** | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| Нетекущи активи | | | |
| Репутация | 417 | 417 | 417 |
| Имоти машини съоръжения | 1 066 | 1 120 | 1 198 |
| Инвестиционни имоти | 51 049 | 50 481 | 61 404 |
| Финансови активи | 0 | 0 | 0 |
| Предоставени заеми | 955 | 932 | 906 |
| Търговски и други вземания | 409 | 409 | 0 |
| **Нетекущи активи общо** | **53 896** | **53 359** | **63 925** |
| | | | |
| Текущи активи | | | |
| Краткосрочни финансови активи | 56 407 | 53 410 | 51 543 |
| Търговски и други вземания | 10 705 | 10 141 | 1 291 |
| Предоставени заеми | 6 808 | 6 591 | 6 219 |
| Пари и парични еквиваленти | 620 | 446 | 664 |
| **Текущи активи общо** | **74 540** | **70 588** | **59 717** |
| **Активи, държани за продажба** | **19 079** | **25 479** | **9 352** |
| **ОБЩО АКТИВИ** | **147 515** | **149 426** | **132 994** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Собствен капитал и пасиви** | | | |
| Собствен капитал | | | |
| Акционерен капитал | 9 995 | 9 995 | 9 995 |
| Резерви | 999 | 999 | 999 |
| Неразпределена печалба | 12 038 | 9 481 | 9 275 |
| **Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата** | **23 032** | **20 475** | **20 269** |
| **Неконтролиращо участие** | **9 920** | **9 867** | **9 728** |
| **Общо собствен капитал** | **32 952** | **30 342** | **29 997** |
| | | | |
| **Пасиви** | | | |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Задължения по заеми | 48 882 | 50 232 | 33 178 |
| Отсрочени данъци | 2 989 | 2 529 | 2 036 |
| **Нетекущи пасиви общо** | **51 871** | **52 761** | **35 484** |
| Текущи пасиви | | | |
| Задължения по заеми | 20 844 | 27 612 | 30 757 |
| Търговски и други задължения | 41 841 | 38 708 | 36 752 |
| Задължения към свързани лица | 7 | 3 | 4 |
| **Текущи пасиви общо** | **62 692** | **66 323** | **67 513** |
| **Общо пасиви** | **114 563** | **119 084** | **102 997** |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | **147 515** | **149 426** | **132 994** |

Наблюдава се ръст по отношение на балансовото число на активите. За периода 2024-2023 г. той възлиза на 12.36%. Структурата на активите е разпределена относително балансирано между нетекущи и текущи активи, като нетекущите са съответно 35,71% от общия инвестиционен портфейл за 2024 г., съответно 48,06% за 2023 г. В същината си инвестициите в нетекущите активи са предимно инвестиционни имоти и имоти, машини и съоръжения. Текущите активи са съсредоточени основно в текущи финансови активи, и Търговски и други вземания.

В капиталовата структура се наблюдава значителен превес на привлечения ресурс. Собственият капитал заема около 20% от общите източници на финансиране за разглежданите периоди. По-високия дял на привлечения ресурс, е логичен за да позволи по-бърза реализация на заложените инвестиционни цели. Към 31.12.2024 г. собственият капитал възлиза на 30 342 хил. лв. като ръстът спрямо края на 2023 г. се дължи на реализирания положителен финансов резултат. Финансова автономност на Емитента и ниво на финансов ливъридж остават сходни и за двете години.

Задълженията на дружеството отчитат лек ръст за периода 2024-2023 г., В структурата им се наблюдава леко изменение като прави впечатление, че дружеството разчита предимно на задължения с краткосрочен характер през 2024 г, спрямо 2023 г. Задълженията са основно по нетекущи и текущи заеми и краткосрочни търговски и други вземания. Ликвидността и за двете години е относително идентична.

Към 30.09.2025 г. общите активи отчитат спад от -1,28% до 147 515 хил. лв. В структурата им не се наблюдава известна промяна като нетекущите нарастват с 1.01%, поради увеличение в стойността на инвестиционни имоти, в същото време се отчита ръст от 5.60% в текущите активи до 74 540 хил. лв., поради нарастване основно на краткосрочните финансови активи и търговските и други вземания.

Към 30.09.2025 г. собствения капитал е относително идентичен и възлиза на 32 952 хил. лв. На този фон общите пасивите намаляват, с 3.80% до 114 563 хил. лв. Прави впечатление че намаляването се дължи на нетекущите и текущите задължения по заеми. На този фон нетекущите пасиви намаляват с 1.69% до 51 871хил. лв. Също така текущите пасиви намаляват с 5.47% до 62 692 хил. лв. Така това води до значително подобряване в общата ликвидна позиция на дружеството.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

| | **30.09.2025 г конс. неодитиран** | **30.09.2024г. конс. неодитиран** | **2024г. конс. одитиран** | **2023г. конс. одитиран** |
|---|---|---|---|---|
| | **хил. лв.** | **хил. лв.** | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| | | | | |
| Печалби от операции с финансови | 4 527 | 1 891 | 2 227 | 2 500 |
| Други финансови позиции | (2 475) | (2 615) | (3 505) | (3 181) |
| Приходи от продажби | 1 121 | 265 | 512 | 1 093 |
| Печалба от продажба на нетекущи активи | 155 | 48 | 49 | 68 |
| Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 568 | 1 463 | 1 842 | 1 399 |
| Други приходи | - | 9 | 510 | 82 |
| Печалба от операции от бизнес комбинации | | | - | 74 |
| | | | | |
| Разходи за материали | (9) | (12) | (17) | (21) |
| Разходи за външни услуги | (200) | (214) | (306) | (311) |
| Разходи за персонала | (172) | (161) | (213) | (192) |
| Разходи за амортизация и обезценка на | (54) | (58) | (78) | (162) |
| Други разходи | (391) | (332) | (453) | (416) |
| **Печалба преди данъци** | 3 070 | 284 | **568** | **933** |
| Разходи за данъци върху дохода | (460) | (169) | (223) | (252) |
| **Печалба за годината** | 2 610 | 115 | **345** | **681** |
| **Общо всеобхватен доход за годината** | 2 610 | 115 | **345** | **681** |
| Печалба за годината, принадлежаща на: | | | | |
| - акционерите на предприятието-майка | 2 557 | 76 | 206 | 577 |
| - неконтролиращото участие | 53 | 39 | 139 | 104 |
| Общо всеобхватен доход за годината, принадлежащ на: | | | | |
| - акционерите на предприятието-майка | 2 557 | 76 | 206 | 577 |
| - неконтролиращото участие | 53 | 39 | 139 | 104 |
| **Печалба на акция (лв. за акция)** | **25,58** | **0,76** | **2,06** | **5,77** |

За периода 2024 г. - 2023 г. се забелязва увеличение в общите приходи, което се дължи на увеличение във финансовите приходи основно от преоценка на финансови

активи. Печалби от операции с финансови намаляват до 2 227 хил. лв. за 2024 г., но за сметка на това Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти за 2024 г. се увеличава до 1 842 хил. лв.

На този фон за периода 2024 г.-2023 г. разходната част нараства в малко по-висока степен като ръста им е предимно за сметка на оперативните разходи. Финансовите разходи обаче остават идентични и в същината са си основно по лихви.

През 2024 г. дружеството отчита печалба в размер на 345 хил. лв. спрямо 681 хил. лв. за 2023 г., което се дължи на Други финансови позиции, а и степента на нарастване в динамиката на разходите е по-висока от тази на приходите. Оперативната печалба на дружеството и за двете години покрива разходите за лихви.

През третото тримесечие на 2025 г. дружеството отчита ръст в общите приходи спрямо третото тримесечие на 2024 г. , като това се дължи основно на Печалби от операции с финансови инструменти и Приходи от наеми. На този фон разходите през първите девет месеца на 2025 г. се увеличават до 826 хил. лв. спрямо 777 хил. лв. за третото тримесечие на 2024 г. което в крайна сметка се отразява на нетната доходност и рентабилност. Печалбата възлиза на 2 610 хил. лв. спрямо 115хил. лв. за 30.09.2024 г.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

| | **30.09.2025г конс. неодитиран** | **30.09.2024г. конс. неодитиран** | **2024г. конс. одитиран** | **2023г. конс. одитиран** |
|---|---|---|---|---|
| | **хил. лв** | **хил. лв** | **хил. лв.** | **хил. лв.** |
| ***Парични потоци от оперативна дейност*** | | | | |
| **Постъпления от клиенти** | 7 365 | 9 615 | 13 836 | 10 383 |
| **Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси** | (423) | (6 914) | (6 620) | (2 104) |
| **Плащания към доставчици** | - | - | (478) | (418) |
| **Плащания към персонал и осигурителни институции** | (161) | (147) | (199) | (188) |
| **Придобиване на краткосрочни финансови активи** | (298) | (14 189) | (19 404) | (5 289) |
| **Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи** | 3 743 | 12 391 | 16 081 | 11 668 |
| **Възстановени / (Платени) данъци** | (810) | (8) | (375) | (1 022) |
| **Други парични потоци от оперативна дейност** | (10) | 47 | 44 | (23) |
| **Нетни парични потоци от оперативна дейност** | 9 406 | 795 | **2 885** | **13 007** |
| | | | | |
| ***Парични потоци от инвестиционна дейност*** | | | | |
| **Плащания, свързани с продажба на инвестиционни имоти** | - | - | - | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства** | - | (12 712) | (12 712) | (33) |
| **Постъпления от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия, включително** | - | - | - | 1 980 |
| **Плащания, свързани със закупени финансови активи инвестиции** | - | - | - | (3) |
| **Предоставени заеми** | - | - | - | (6 313) |
| **Постъпления от предоставени заеми** | - | - | - | 4 890 |
| **Други парични потоци от инвестиционна дейност** | - | - | (77) | - |
| **Нетен поток от инвестиционна** | **-** | (12 712) | **(12 789)** | **521** |
| ***Парични потоци от финансова*** | | | | |
| **Получени заеми** | 27 822 | 48 497 | 51 978 | 17 871 |
| **Плащания по получени заеми** | (34 348) | (34 101) | (38 177) | (28 012) |
| **Плащания на лихви и такси по заеми** | (2 597) | (2 587) | (4 050) | (2 863) |
| **Други парични потоци от финансова дейност** | (109) | (142) | (65) | (6) |
| **Нетен паричен поток от финансова** | (9 232) | 11 667 | **9 686** | **(13 010)** |
| **Нетна промяна в пари и парични** | 174 | (250) | **(218)** | **518** |
| **Парични средства в началото на** | 446 | 664 | **664** | **146** |
| **Парични средства в края на периода** | 620 | 414 | **446** | **664** |

През периода 2024 г. – 2023 г. нетният паричен поток намалява до -218 хил. лв. спрямо 518 хил. лв., което се дължи на отрицателния паричен поток от инвестиционна дейност и по-ниският паричен поток от оперативна дейност. За периода нетният паричен поток от оперативна дейност е по-нисък спрямо 2023 г. което се обяснява с Придобиване на краткосрочни финансови активи. Постъпленията от клиенти се повишават. Паричните средства в края на периода възлизат на 446 хил. лв. спрямо 664 хил. лв.

През третото тримесечие на 2025 г. нетния паричен поток нараства до 174 хил. лв. спрямо отрицателен от 250 хил. лв. за третото тримесечие на 2024 г.. В този период дружеството отчита нулев паричен поток от инвестиционна и отрицателен финансова дейност, което се компенсира почти напълно от положителния паричен поток от оперативна дейност.

**3.11.2. Одитирана историческа годишна финансова информация**

**3.11.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана**

Годишните финансови отчети на „Нео Лондон Капитал“ АД за 2023 г. и 2024 г. са одитирани. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети. В одиторските доклади не се съдържа квалифицирано мнение.

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2023г. и 2024г. са одитирани от Николай Михайлов Полинчев, регистриран одитор с регистрационен номер 684 от регистъра при ИДЕС, с адрес гр. София, ул. „Инж. Иван Иванов” № 70, вх. Б, ет. 3, ап. 10

Междинните консолидирани финансови отчети на „Нео Лондон Капитал“ АД за третите тримесечия на 2024 г. и 2025 г. са неодитирани.

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

Няма друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите.

**3.11.2.3. Финансовите данни в Проспекта, които не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента и техният източник**

Финансови данни, към 30.09.2025 г. и 30.09.2024 г. са неодитирани.

**3.11.3. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата на Емитента.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

**3.11.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

Няма съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на публикуване на последния неодитиран консолидиран междинен финансов отчет към 30.09.2025 г.

**3.12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

**3.12.1. Акционерен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 9 995 00 лв. и е изцяло заплатен, като се състои от 99 950 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция. Всички акции са с право на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. „Нео Лондон Капитал“ АД не издавало друг вид акции.

### 3.12.2. Учредителен акт и устав

Актуалният устав на „Нео Лондон Капитал“ АД е обявен в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с вписване № 20230925101841 от 25.09.2023 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 4.1. от Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД, а именно: придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, покупка на недвижими имоти и други недвижимости в страната и чужбина, изграждане, довършване, трансформиране на предназначението и продажба на недвижими имоти, търговска дейност, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, разрешена от закона, извън тези, за които се изисква лиценз.

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

## 3.13. Договори от съществено значение

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

## 3.14. Налични документи

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

Устав на „Нео Лондон Капитал“ АД - по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: https://portal.registryagency.bg/

Годишни одитирани финансови отчети на „Нео Лондон Капитал“ АД, заедно с докладите на независимите одитори и отчетите за управление:

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;
- На електронната страница на дружеството: https://neolondoncapital.com/
- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: https://portal.registryagency.bg/

Междинните неодитирани финансови отчети към края на трето тримесечие на 2024 г. и 2025 г.

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

Настоящият проспект, заедно с приложенията към него:

- На интернет страницата на Дружеството - https://neolondoncapital.com/;
- след евентуалното му одобрение - в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- на електронната страница на БФБ - www.bse-sofia.bg

През периода на валидност на Проспекта, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с всички приложения към нея, ще са достъпни на интернет страницата на емитента: https://neolondoncapital.com/. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всички приложения към него, ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите ИП „Юг Маркет“ ЕАД: https://www.ugmarket.com/.

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

## 4.1. Съществена информация

### 4.1.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането

Доколкото е известно на емитента не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

### 4.1.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на „Нео Лондон Капитал“ 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.

Разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане са, както следва:

| **Разходи** | **Стойност (в лева)** |
|---|---|
| **Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД** | 297 лв. |
| **Такса за регистриране на облигационна емисия и издаване на депозитарни разписки** | 1 975 лв. |
| **Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО** | 40 лв. |
| **Възнаграждение на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД по обслужване на частното пласиране на емисията облигации** | 23 000 лв. |
| **Първоначално Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“*** | 4 244 лв. |
| **Общо** | **29 556 лв.** |

Възнаграждението на ИП „Юг Маркет“ ЕАД възлиза на 0.1% от непогасената част от главницата за предходна година (но не по-малко от 6 000 лв.). Възнаграждението за

2025 г. се изчислява върху номиналната стойност на емисията (10 000 000 евро) и е пропорционално на оставащия брой дни в годината.

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

| **Разходи** | **Стойност (в лева)** |
|---|---|
| **Такса за поддържане на регистрация на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE** | 3 000 лв. |
| **Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR** | 3 000 лв. |
| **Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ** | 1 200 лв. |
| **Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа** | 15 823 лв. |
| **Общо** | 23 023 лв. |

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

Общите разходи по непублично пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 52 579 лв.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 19 505 721 лв.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на Съвета на директорите от 23.10.2025 г. със следната цел: за придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия в публични и непублични компании, за финансирания с цел повишаване стойността на инвестициите, за последващо управление и реализация на участията, за погасяване на задълженията на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационния заем.

Настоящият проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите.

Нетната сума на постъпленията е използвана за следното:

- Сума в размер на 505 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и лихви, представляващо авансово платена цена от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 04.11.2021 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващи Анекси от 26.11.2021, 31.01.2022г., 31.07.2022 г. и 31.07.2023 г. страните прекратяват действието на предварителния договор и определят условията, дължимата неустойка и срокове за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена на продавача, а с договор за цесия от 20.02.2025 г., купувача по предварителния договор за покупко-продажба на акции прехвърля вземането си от Емитента на трето търговско дружество към, което емитента извършва плащане на задължението си;
- Сума в размер на 835 хил. лв. е използвана за частично погасяване на задължение по главница и неустойка, представляващо авансово платена

цена в размер на 1 340 хил. лв. от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 20.08.2024 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващ Анекс от 29.10.2025 г. страните прекратяват действието на предварителния договор и определят условията, дължимата неустойка (от 1 % върху авансово платената цена) и срока (до 29.04.2026 г.) за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена на продавача;

- Сума в размер на 683 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение, представляващо авансово платена цена от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 16.05.2025 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващ Анекс от 30.10.2025 страните прекратяват действието на предварителния договор и определят срока (до 29.04.2026 г.) за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена на продавача. Не са предвидени неустойки за неизпълнение на договора;
- Сума в размер на 1 000 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и лихви, представляващо авансово платена цена от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 20.08.2024 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващи Анекси от 20.12.2024 и 20.02.2025 г. страните прекратяват действието на предварителния договор и определят условията, дължимата неустойка и срокове за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена на продавача, а с договор за цесия от 24.02.2025 г., купувача по предварителния договор за покупко-продажба на акции прехвърля вземането си от Емитента на трето търговско дружество, което в последствие прехвърля с договор за цесия от 30.06.2025 г. на друго търговско дружество към, което емитента извършва плащане на задължението си;
- Сума в размер на 256 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и лихви, представляващо авансово платена цена от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 11.12.2020 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващи Анекси от 11.06.2021 и 01.01.2022 г. страните прекратяват действието на предварителния договор и определят условията, дължимата неустойка и срокове за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена на продавача, а с договор за цесия от 21.09.2022 г., купувача по предварителния договор за покупко-продажба на акции прехвърля вземането си от Емитента на трето търговско дружество, което в последствие прехвърля с договор за цесия от 30.11.2022 г. на друго търговско дружество към, което емитента извършва плащане на задължението си;
- Сума в размер на 2 076 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и неустойка, представляващо авансово платена цена в размер на 2 076 хил. лв. от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 29.07.2025 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващ Анекс от 30.10.2025 г. страните прекратяват действието на предварителния

договор и определят условията, дължимата неустойка (от 5 % върху договорената покупна цена, в размер на 104 хил. лв.) и срока (до 31.03.2026 г.) за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена и неустойка на продавача;

- Сума в размер на 740 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и неустойка, представляващо авансово платена цена от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 11.11.2024 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващ Анекс от 30.10.2025 г. страните прекратяват действието на предварителния договор, дължимата неустойка (от 1 % върху договорената покупна цена, в размер на 7 хил. лв.) и определят срока (до 31.03.2026 г.) за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена на продавача;
- Сума в размер на 2 985 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и неустойка, представляващо авансово платена цена в размер на 2 985 хил. лв. от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 18.12.2024 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващ Анекс от 30.10.2025 г. страните прекратяват действието на предварителния договор и определят условията, дължимата неустойка (от 1 % върху договорената покупна цена, в размер на 30 хил. лв.) и срока (до 31.03.2026 г.) за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена и неустойка на продавача;
- Сума в размер на 1 124 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и неустойка, представляващо авансово платена цена в размер на 1113 хил. лв. от „ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР“ АД, съгласно предварителен договор от 12.06.2023 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващ Анекс от 30.10.2025 г. страните прекратяват действието на предварителния договор и определят условията, дължимата неустойка (от 1 % върху договорената покупна цена, в размер на 11 хил. лв.) и срока (до 31.03.2026 г.) за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена и неустойка на продавача;
- Сума в размер на 1 897 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и неустойка, представляващо авансово платена цена от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 29.07.2024 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващ Анекс от 30.10.2025 г. страните прекратяват действието на предварителния договор и определят условията, дължимата неустойка (от 1 % върху договорената покупна цена, в размер на 19 хил. лв.) и срока (до 31.03.2026 г.) за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена на продавача. Не са предвидени неустойки за неизпълнение на договора
- Сума в размер на 3 061 хил. лв. е използвана за погасяване на задължение по главница и неустойка, представляващо авансово платена цена в размер

на 2 755 хил. лв. от търговско дружество - купувач, съгласно предварителен договор от 20.12.2023 г. за покупко-продажба на акции, където емитента е в качеството си на продавач. С последващ Анекс от 20.12.2023 г. страните прекратяват действието на предварителния договор и определят условията, дължимата неустойка и срока (до 20.12.2025 г.) за възстановяване обратно на купувача на авансово платената цена и неустойка на продавача.

- Сумата в размер на 4 043 хил. лв. е използвана за изкупуване на предходна емисия облигации с ISIN BG2100007181, емитирана на 28.06.2018г.
- Остатъка от облигацията в размер на 349 хил. лв. е използвана за такси и разходи по пласиране на емисията и за допълнителен ликвиден буфер, както и за цялостното финансиране на сключените договори на емитента.

Емитирана сума е достатъчна за предвидените инвестиционни предназначения.

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

### 4.2. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия

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

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 10 000 броя, обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, всяка с номинална стойност 1 000 евро (общи 10 000 000 евро). Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN на емисията облигации – BG2100036255

#### 4.2.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;

- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията о т 14 март 2 019 година за допълнение н а Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формàта, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията; Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията о т 1 4 м арт 2 019 година за допълнение н а Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса” АД;
- Правилник на „Централен депозитар” АД.

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

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар” АД. Адрес на „Централен депозитар” АД: гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4. Електронна страница: www.csd-bg.bg.

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

С настоящия Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 10 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 млн. евро.

**4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа**

Емисията облигации на „Нео Лондон Капитал“ АД е деноминирана в евро.

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

Облигационерите 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. 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.

Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

**4.2.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – 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. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с емитента, групата на облигационерите се представлява от довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента. Същевременно, съгласно т. 7 от Предложението за записване на емисия облигации („Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации“) Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Общото събрание на облигационерите взима решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание 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 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 „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, бул. „Тодор Александров“ №

137, на интернет страницата на довереника: https://www.ugmarket.com/ и на адреса на управление довереника: гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1.

Изборът на довереник на облигационерите е потвърден от първото Общо събрание на облигационерите, което се проведе на 19.11.2025 г. на адреса на управление на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. На събранието не са предложени 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 (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

- *Покритие на разходите за лихви*: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението – Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- *Текуща ликвидност*: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение

- на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

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 не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което първоначално предложената програма е била отхвърлена.

В случай че програмата не бъде повторно одобрена от ОСО при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика ново ОСО, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента (в т.ч.

нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с поетия от Емитента ангажимент; разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите и др.).

Неспазването на определените финансови съотношения от страна на Емитента не следва да се счита за основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Съгласно данните от неодитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 30.09.2025 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитентът се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации, са както следва:

• Съотношение Пасиви/Активи: 77.66% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 114 563 хил. лв. и активи 147 515 хил. лв.;

• Покритие на разходите за лихви: 2.02 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайна дейност плюс разходи за лихви (EBIT) за последните 12 месеца в размер на 6 643 хил. лв. и разходи за лихви за последните 12 месеца в размер на 3 289 хил. лв. (EBIT/разходи за лихви)

• Текуща ликвидност: 1.19 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 74 540 хил. лв. и текущи пасиви 62 692 хил. лв.

**Към 30.09.2025 г. Емитента спазва и трите финансови съотношения.**

**Периодичността на изчисляване на тези три коефициента ще бъде на всяко тримесечие на консолидирана база.**

Датата на падежа на емисията е 27.10.2033 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента с 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 предсрочното погасяване;

2) изрично определените в Договора от 27.10.2025 г. с Довереника на облигационерите и в т. 5 от Предложението за записване на облигации случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.2.11. от настоящия Документ, при настъпването на които довереникът на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации – 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 ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

Съгласно чл. 100б, ал. 3 от 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. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

**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, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва. При промяна на обезпечението на емисията облигации, емитентът може да предлага настоящото обезпечение със застраховка да бъде заменено единствено с друго обезпечение, отговарящо на изискванията на чл. 100з от ЗППЦК, включително и с ипотека върху недвижими имоти.

**Предпоставки и условия за извършване на промени**

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

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

Посочените предпоставки не ограничават или изключват 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 инициира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

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

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

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от 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 ТЗ и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от 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 ¾ (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.

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.

**4.2.8. Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва**

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75% и общо не повече от 5.00%. при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA –Year).

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 1.00%, за да се изчисли плаващият лихвен процент по настоящата

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

*Разпоредби, свързани с платимата лихва*

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

**КД = НС*ЛП*РД/РДг**

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

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

РДг – реален брой дни в годината.

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрация на емисията в ЦД, и надбавка от 100 базисни точки. 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 100 базисни точки В случай че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва и не повече от 5.00 % годишна лихва. 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 (27.04.2026 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: 27.04.2026 г., 27.10.2026 г., 27.04.2027 г., 27.10.2027 г., 27.04.2028 г., 27.10.2028 г., 27.04.2029 г., 27.10.2029 г., 27.04.2030 г., 27.10.2030 г., 27.04.2031 г., 27.10.2031 г., 27.04.2032 г., 27.10.2032 г., 27.04.2033 г., 27.10.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 27.04.2029 г., 27.10.2029 г., 27.04.2030 г., 27.10.2030 г., 27.04.2031 г., 27.10.2031 г., 27.04.2032 г., 27.10.2032 г., 27.04.2033 г., 27.10.2033 г.

В случай че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 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 „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.
Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 27.10.2033 г.

Примерни лихвени плащания по облигационния заем:

| № на лихвените плащания | Дата (ден, месец, година) | Реален брой дни в периода | Реален брой дни в годината | 6m Euribor | Лихва | Общ размер на лихвено плащане |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 27.04.2026 | 182 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 154,525.48 € |
| **2** | 27.10.2026 | 183 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 155,374.52 € |
| **3** | 27.04.2027 | 182 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 154,525.48 € |
| **4** | 27.10.2027 | 183 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 155,374.52 € |
| **5** | 27.04.2028 | 183 | 366 | 2.0990% | 3.099% | 154,950.00 € |
| **6** | 27.10.2028 | 183 | 366 | 2.0990% | 3.099% | 154,950.00 € |
| **7** | 27.04.2029 | 182 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 154,525.48 € |
| **8** | 27.10.2029 | 183 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 139,837.07 € |
| **9** | 27.04.2030 | 182 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 123,620.38 € |
| **10** | 27.10.2030 | 183 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 108,762.16 € |
| **11** | 27.04.2031 | 182 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 92,715.29 € |
| **12** | 27.10.2031 | 183 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 77,687.26 € |
| **13** | 27.04.2032 | 183 | 366 | 2.0990% | 3.099% | 61,980.00 € |
| **14** | 27.10.2032 | 183 | 366 | 2.0990% | 3.099% | 46,485.00 € |
| **15** | 27.04.2033 | 182 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 30,905.10 € |
| **16** | 27.10.2033 | 183 | 365 | 2.0990% | 3.099% | 15,537.45 € |

*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***

*а) 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.

*Б) 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) з а спот вальор ( T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в 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.emmibenchmarks.eu).

*в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент*

Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия се взема към дата, предхождаща с 3 работни дни датата на съответното предходно лихвено/ главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

*г) 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).

Българска фондова борса АД (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".

*Д) 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.

*Е) 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.

Ж) наименование на изчисляващото лице

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

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

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

**4.2.9. Падеж**

Датата на падежа на емисията е 27.10.2033 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия по всяко време, с 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 предсрочното погасяване;
- изрично определените в Договора от 27.10.2025 г. с Довереника на облигационерите и в т. 5 от Предложението за записване на облигации случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.2.11. от настоящия Документ, при настъпването на които довереникът на облигационерите следва да счете

настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“);

- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Проспект.

***Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване***

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез ЦД.

*Главнични плащания по облигационната емисия*

| № главнично плащане | Дата на главнично плащане | 6m Euribor | Лихва | Реален брой дни в периода | Реален брой дни в годината | Амортизационни плащания |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 27.04.2029 | 2.099% | 3.099% | 182 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| **2** | 27.10.2029 | 2.099% | 3.099% | 183 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| **3** | 27.04.2030 | 2.099% | 3.099% | 182 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| **4** | 27.10.2030 | 2.099% | 3.099% | 183 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| **5** | 27.04.2031 | 2.099% | 3.099% | 182 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| **6** | 27.10.2031 | 2.099% | 3.099% | 183 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| **7** | 27.04.2032 | 2.099% | 3.099% | 183 | 366 | 1 000 000.00 EUR |
| **8** | 27.10.2032 | 2.099% | 3.099% | 183 | 366 | 1 000 000.00 EUR |
| **9** | 27.04.2033 | 2.099% | 3.099% | 182 | 365 | 1 000 000.00 EUR |
| **10** | 27.10.2033 | 2.099% | 3.099% | 183 | 365 | 1 000 000.00 EUR |

Всички главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Правото да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД не по-късно от 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено/главнично 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 ЦД, съгласно сключен договор.

### 4.2.10. Индикация за доходността. Методът, по който се изчислява доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвеният процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75% годишно и общо не повече от 5.00% годишно.

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return – HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR – доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 – цената при продажбата на облигацията;

P0 – цената на придобиване на облигацията;

∑CF – сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

Начинът за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент са описани по-горе в настоящия Документ за ценните книжа.

**4.2.11. Как са представени притежателите на облигациите**

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

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

Към датата на подписване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите", както и към датата на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазарна на ценни книжа, ИП „Юг Маркет " ЕАД отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите.

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

Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации. В случай че обезпечението по облигационния заем бъде заменено с ипотека върху недвижими имоти, при неизпълнение на задълженията на Емитента по емисията, по решение на ОС на облигационерите и по предвидения в действащото законодателство ред, Довереникът има право да предприеме действия по така учредените обезпечения.

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 Застраховката;
- да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключване на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
- на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон;

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

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването й с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информация относно:

а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;

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 Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
- 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 настоящия Договор, 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 предявява искове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;

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

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.

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

В случай че Довереникът установи Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, 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***

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

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора с довереника на облигационерите за сключване/анексиране и поддържане на застраховка при условията на Договора с довереника на облигационерите.
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка за достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20-дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за промяна в Състоянието на Застраховката;
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Настъпва Застрахователно събитие по смисъла на т. 7 „Други условия" от Застрахователния договор, а именно – застрахователното събитие ще се счита за

настъпило, ако в срок от 30 (тридесет) дни след падеж на което и да е дължимо плащане на главница и/или договорна лихва по емисията (включително в срок от 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема), Емитентът не е заверил откритата банкова сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по емисията, с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане;

- 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;

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, бул. „Тодор Александров“ № 137 , както и на адреса на управление на довереника - гр. Пловдив 4003, район Северен, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е свободнодостъпен за преглед от обществеността на интернет страницата на довереника: https://www.ugmarket.com/.

***<u>Правила, заложени в Търговския закон относно Общото събрание на облигационерите</u>***

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

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

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

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

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

***<u>Представителство на облигационерите в ОС на акционерите</u>***

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

На проведеното първо Общото събрание на облигационерите на 19.11.2025 г., са представени 95.90% от всички облигации по емисията, като с единодушие е потвърден изборът на ИП „Юг Маркет" ЕАД като Довереник на облигационерите. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

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

Емисията облигации на „Нео Лондон Капитал" АД е издадена съгласно Решение на Съвета на директорите на дружеството от 23.10.2025 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, във вр. чл. 20.1 и чл.20.2 от Устава на дружеството.

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

**4.2.13. Дата на емитиране**

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 27.10.2025 г.

**4.2.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа**

Съгласно Решението на компетентния орган на „Нео Лондон Капитал" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента.

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на „Българска фондова борса" АД), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към императивно установените реквизити на поръчките са установени в Наредба №38 на КФН. Всеки посредник сам определя образеца на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

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

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

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

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

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

***<u>Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа</u>***

Съгласно решение на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД от 23.10.2025 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

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

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

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

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

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане: ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането /включително и облигациите като вид финансов инструмент/ не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

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 Централен депозитар, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

**4.2.15. 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.**

По устройствен акт седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

*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 Емитента и ИП „Юг Маркет" ЕАД не носят 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, деклариране 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 брутната 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 брутния 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 500 000 лв., 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. 2, 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 500 000 лева 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 платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

**4.2.16. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия - ако са различни от Емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.**

Емитентът е издател на облигациите и съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите след одобрение на проспекта ще иска допускането им до търговия на регулирания пазар. Информация за контакт на отговорното лице са посочени по-горе в Проспекта.

**4.3. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа**

**4.3.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането**

**4.3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането**

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро, разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

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

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

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 общото събрание на облигационерите.

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

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 (пет) работни дни преди падежа на емисията (27.10.2033 г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с Облигациите може да се удължи или намали.

Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ и на 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. 4.2.14. от настоящия Документ.

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

Всички 10 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното непублично предлагане (частно пласиране).

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

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

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице, е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

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

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник да го снабди с удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка), издаден от ЦД. 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 ѝ, ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент.

Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

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

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

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

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

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

**4.3.2. План за разпространение и разпределение**

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

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

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

**4.3.3. Цена**

**4.3.3.1. Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа**

Цената, на която емитента ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар, ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 (хиляда) евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

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

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

**4.3.4. Пласиране и поемане**

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

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

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

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

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

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

Няма субекти, които да са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”.

**4.3.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане**

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

### 4.4. Допускане до търговия и организация на посредничеството

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

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

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции. Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, посочени по-долу.

След одобряване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от КФН и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва 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.

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

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

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е емитирал облигационен заем в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) лева, разпределен в 20 000 (двадесет хиляди) броя корпоративни обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации със срок 8 (осем) години, с номинална стойност на 1 облигация от 1 000 (хиляда) лева, които са допуснати до търговия на регулиран пазар, с ISIN BG2100007181. Комисията за финансов надзор е потвърдила проспекта за допускането до търговия на регулиран пазар на описаната емисия облигации със свое решение № 526-Е/02.04.2019 г. Емисията е обратно изкупена със сделки на БФБ на

03.11.2025 и 04.11.2025 г. и дружеството е преминало към прекратяването й от регистрите на БФБ, КФН и ЦД.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е емитирал облигационен заем в размер на 14 000 000 (четиринадесет милиона) евро, разпределен в 14 000 (четиринадесет хиляди) броя корпоративни обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации със срок 9 (девет) години, с номинална стойност на 1 облигация от 1 000 (хиляда) евро, които са допуснати до търговия на регулиран пазар, с ISIN BG2100008247. Комисията за финансов надзор е потвърдила проспекта за допускането до търговия на регулиран пазар на описаната емисия облигации със свое решение № 520-Е/01.08.2024 г.

**4.4.2. Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия**

На регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД (Основен пазар BSE, Сегмент за облигации) се търгуват издадени от „Нео Лондон Капитал“ АД облигации от емисия с ISIN BG2100008247, които са от същия клас като облигациите, предмет на проспекта.

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

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

**4.4.4. Емисионната цена на ценните книжа**

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

**4.5. Допълнителна информация**

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

В Проспекта не са посочвани консултанти.

**4.5.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме**

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

**4.5.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента.**

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

## 5.1. Същност на гаранцията

„Нео Лондон Капитал“ АД е сключил със „ЗАД Армеец” АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 14 400 000.00 евро. Срокът на полицата е до 27.12.2033 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия „Нео Лондон Капитал“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховащия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

На „ЗАД Армеец” АД е присъден кредитен рейтинг BBB със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. февруари 2025 г., като перспективата е променена на стабилна. „ЗАД Армеец” АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Предмет на застрахователното покритие са вземания от предвидените в облигационния проспект плащания по главница и редовно начислявани лихви по емисии на облигации, издадени и разпространени, съобразно действащото българско законодателство.

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

## 5.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 27.10.2025 г. Срокът на застрахователна полица № 24 100 1404 0000989822 е до 27.12.2033 г. Застрахователят

ЗАД „Армеец” покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия „Нео Лондон Капитал“ АД 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 BG2100036255. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховащия, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Покритите рискове са изброени в Общите условия за застраховане на облигационната емисия: банкрут; ускоряване изпълнението на облигационните задължения; изпадане на емитента в несъстоятелност; пропуск на дължимо плащане на неговия падеж; отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания; влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия.

Покритите рискове са посочени в действащите Общи условия за застраховане на облигационни емисии на Гаранта:

1) банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;

2) ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;

3) изпадане на емитента в несъстоятелност;

4) неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;

5) отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;

6) преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Съгласно Застрахователната полица по тази застраховка няма да се покриват и вземания единствено в случаите, при които Застрахователят може да откаже изплащане на застрахователно обезщетение, изрично предвидени в Кодекса за застраховането.

Довереникът на облигационерите е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие, като съгласува действията си със Застрахователя и изпълнява дадените от него указания. Той уведомява Застрахователя в писмена форма като заедно с това предоставя съответни доказателства при настъпване на застрахователно събитие. При забавяне на плащане Довереникът е длъжен:

1. Да извърши всички необходими действия за получаване на плащането или за получаване на недвусмислено доказателство, че плащане няма да се извърши;

2. Да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за получаване на просрочените плащания;

3. Да вземе всички необходими мерки, за да запази правата си срещу Емитента, неговите гаранти или други лица.

4. Да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователното обезщетение.

Емитентът и Гарантът не са свързани лица. Гарантът е част от икономическата група на „Химимпорт“ АД. Няма физически или юридически лица упражняващи непряк контрол върху Емитента, чрез тяхно участие в капитала на „Химимпорт“ АД. При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

### 5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице

#### 5.3.1. Отговорни лица

„ЗАД Армеец” АД поема отговорност за представената в Проспекта информация. Съгласно ЗППЦК, гарантът ЗАД „Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Представителите на Гаранта отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента, за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни посочени в този Проспект. Съставителят на финансовите отчети на дружеството – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец”.

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

#### 5.3.2. Законови определени одитори

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец” АД за 2024 г. е одитиран от „РСМ БГ” ООД и „Кроу България Одит“ ЕООД. Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец” АД за 2023 г. е одитиран от „Кроу България Одит” ЕООД и „РСМ БГ” ООД.

„Кроу България одит” ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България одит” ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в ТР с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. „6-ти септември“ № 55, ет. 2. Даниела Григорова е регистриран одитор, извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г. и 2023 г.

„РСМ БГ” ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ” ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в ТР с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление - гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг” № 8. За годишния финансов отчет за 2024 г. отговорен одитор е Владислав Михайлов. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец" АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите. През последната година не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

**5.3.3. Рискови фактори**

Застрахователен риск

Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви. Управлението на застрахователния риск се осъществява посредством прилагането на ясни процедури по ценообразуване и делегиране на права, без да се поемат рискове, надвишаващи възможния капацитет за презастраховане. Към датата на изготвяне на проспекта не са известни данни, показващи драстично пошиване по квотите на щетимост към ЗАД „Армеец" и повишен риск за гаранта.

Продължаващия военен конфликт в Украйна

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Но все пак оказва косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута,

различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Гарантът използва кредитно финансиране за дейността си, като към края на 2023 г. е емитирал облигационен заем. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Подписвачески риск

Основната цел в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е поддържането на поеманите от Дружеството рискове на ниво, което е в съответствие със стратегическите цели на Дружеството, като основна задача в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е осигуряването на максимална сигурност на активите при минимизиране на възможните загуби. Основният риск пред който е изправено дружеството по застрахователните договори е рискът, че реалните претенции може да се различават от очакванията. Това се повлиява от честота и стойността на претенциите. Целта на дружеството е да гарантира, че за покриване на тези задължения са на разположение достатъчно резерви. Дружеството управлява подписваческите рискове, които поема чрез ограничения на застрахователните лимити, подобряване на процедурите за сключване на договорите и мониторинг на възникващите искове.

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Предвид присъединяването на България към Еврозоната в исторически план въвеждането на еврото в дадена икономика винаги е било съпроводено с ускоряване на инфлацията поне в краткосрочен план. Същевременно, за конкретната инфлационна динамика в дадена държава има значение в кой момент тя се присъединява към еврозоната. Особено за малките отворени икономики, които се присъединяват към еврозоната, от голямо значение е дали светът е в глобален инфлационен или дефлационен период.

По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният натиск продължава да расте като се повишава с 15.3 % средно годишно за 2022г спрямо предходната година. По данни от НСИ за 2023г. годишната инфлация възлиза на 9.5%. За 2024г. тя се понижи до 2.4%. Перспективата за инфлацията е в съответствие с нейното стабилизиране около средносрочното целево равнище от 2%. Предвижда се общата инфлация, измерена с Хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се задържи без промяна, на ниво около 2%, до края на 2025 г., а след това да намалее до 1,7% през 2026 г. и отново да се повиши до 1,9% през 2027 г.

**5.3.4. Информация за Застрахователя**

„ЗАД Армеец" АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. „Джеймс Баучер" № 51. Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната

страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец" е 549300YJ8EYSOGWKSN48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец" АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец" АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. „ЗАД Армеец" АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (https://www.esma.europa.eu/page/Listregistered-and-certified-CRAs). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др. При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 28.02.2025 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишение на присъдените на „ЗАД Армеец" АД рейтинги, както следва:

• дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на искове: запазва BBB;

• дългосрочен рейтинг по национална скала: запазва се на A+ (BG);

и „стабилна" перспектива, с което изразяват становището си за затвърдени в периода на преглед положителни изменения в постигнатите резултати от застрахователна дейност и структура на портфейла и оценяват положително поддържаните в последните четири години позитивни промени по повечето от наблюдаваните показатели, влияещи върху рейтинговата оценка (https://bcra.eu/bg/rating-actions ).

„ЗАД Армеец" АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за Проспект 76 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.).

На „ЗАД Армеец" АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, и групата, към която принадлежи, която да е

настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2024 г.

Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец" АД. Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на „ЗАД АРМЕЕЦ" АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2023 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

**5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите**

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука"; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар" и „Природни бедствия"; Застраховка „Щети на имущество"; Застраховка „Гражданска отговорност", свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност"; Застраховка „Помощ при пътуване"; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност", свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване"; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност", свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита); Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост.

**Анализ на застрахователния пазар към 31.12.2024 г.:**

Премиите в общото застраховане нарастват с около 7 % през последното тримесечие на 2024 г. в сравнение с последното тримесечие на 2023 г., показват данни на Комисията за финансов надзор (КФН) за застрахователния пазар в България. При животозастраховането има ръст от около 6% на премиите на годишна база за същия отчетен период, сочат още данните от статистиката на КФН за застрахователния пазар за четвърто тримесечие на 2024 г.

Общо застраховане

Премиите от общото застраховане към края на последното тримесечие на 2024 г. възлизат на 3,9 млрд. лева при почти 3,7 млрд. лева към края на 2023 г., като нарастват с около 7 % на годишна база, показва статистиката.

Пазарен лидер към края на миналата година е ЗАД „ДаллБогг: Живот и Здраве" АД със записани премии от 527,1 млн. лева и пазарен дял от 13,5 %. През 2023 г. компанията е била на четвърта позиция по пазарен дял, когато е отчела премии за 324,3 млн. лева. Ръстът при записаните премии при компанията спрямо 2023 г. е 62,5 %.

„ЗД Евроинс" е на втора позиция по пазарен дял към края на 2024 г. с премии за 436,7 млн. лева и 11,2% пазарен дял. Компанията запазва позицията си по пазарен дял

спрямо предходната година, когато отчита премиен приход от 441,9 млн. лв., което обаче представлява спад за 2024 г. в записаните премии от 1,2 %.

Третата позиция на пазара на общо застраховане се държи от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ с премии в размер на 427,7 млн. лева и пазарен дял от 10,9 %. Застрахователното дружество увеличава пазарния си дял и размера на записаните премии спрямо края на 2023 г., когато премийния приход е бил 382,9 млн. лева и 10,5 % пазарен дял. Ръстът в премиите на компанията за 2024 г. спрямо 2023 г. 11,7 %.

По отношение на брутните възникнали претенции, общият им размер се увеличава за 2024 г. спрямо предходната година с 7 % до 1,7 млрд. лева, като с най-голям относителен дял е „ЗД Евроинс“ с 247,9 млн. лева при 217,3 млн. лева година по-рано, или 14,1 % ръст за една година.

На второ място е "ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве" АД с плащания в размер на 218,4 млн. лева. През същия период на 2023 г. на второ място е била "Застрахователно дружество ЕИГ РЕ" ЕАД с 2089 млн. лева. На трета позиция в края на 2024 г. по брутни възникнали претенции е ЗК "ЛЕВ ИНС" АД с 188,5 млн. лева, докато година по-рано това е "ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве" АД с 148,5 млн. лева.

Животозастраховане

През последното тримесечие на 2024 г. премиите в животозастраховането възлизат на 773,9 млн. лева при 730,5 млн. лева към края на 2023 г., или отчетеният ръст за 2024 г е в размер на 6 % .

През 2024 г. този сегмент от застрахователния пазар в страната е доминиран от три компании - „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД, „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД и ЗАД „Алианц България Живот“ АД, които държат почти 80 % от пазара към края на годината.

Пазарен лидер е „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД с премии за 229,9 млн. лева, или 29,7 % дял. Въпреки че компанията запазва лидерската си позиция в този застрахователен сегмент, реално през 2024 г. отчита спад в записаните премии и пазарния дял спрямо 2023 г., когато премийният приход е бил 271,4 млн. лв., а пазарният дял е бил 37,1 %. Спадът, който отчита за 2024 г. в записаните премии е в размер на 15,3 %.

Второто място на пазара е за ЗЕАД „Булстрад Живот Виена Иншурънс Груп“ АД със премии за 203,7 млн. лева към края на 2024 г. при 179,9 млн. лева към края на 2023 г., или отчетеният ръст е ва размер на 13,2 %. Компанията отчита и ръст в пазарния дял през годината, или пазарния дял нараства от 24,6 % през 2023 г. до 26,3 % към края на 2024 г.

Третата позиция е за ЗАД „Алианц България Живот“ АД с 168 млн. лева в сравнение с 124,2 млн. лева година по-рано, което представлява ръст от 35,3%. Компанията отчита и ръст в пазарния дял през годината, или пазарния дял нараства от 17,0 % през 2023 г. до 21,7 % към края на 2024 г.

Стопанска дейност на ЗАД „Армеец“ АД

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

На ЗАД „Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2024г. до датата на публикуване на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект няма съществена промяна в конкурентната позиция на Гаранта. ЗАД „Армеец“ АД поддържа растежи в записаните брутни премийни приходи (БПП), на годишна база с 19.2% за 2023 г. и с 16.9% за 2024 г., които за 2023 г. изостават с около 3 %, а за 2024 г. изпреварват с около 7 % отчетените общи ръстове за сектора в същите периоди. Пазарният дял на застрахователя за последните две години в около 8%, като към края на 2023 г. пазарният дял е 7,6 %, а за 2024 г. се покачва леко до 8.4 %, позиционирайки ЗАД „Армеец“ АД на 6-та позиция по общ обем премийни приходи спрямо конкурентите си.

Структурата на застрахователния портфейл се запазва практически непроменена, като основната част от премийния приход е формирана от застраховане във връзка с моторни превозни средства, гражданска отговорност на моторни превозни средства, морско, авиационно и транспортно застраховане в размер на премийния приход от 277,1 млн. лв. и съставляваща около 85 % от общия премиен приход на компанията. Следващо направление по относителен дял в общите премийни приходи е имущественото застраховане в размер на 22,9 млн. лв. и с дял от 7 %. На трето място по относителен дял представляват премийните приходи по застраховане на разни финансови загуби в размер на 15,8 млн. лв. и съставляват около 5 % от общите премийни приходи.

Оперативни резултати и финансов резултат към края на 2024 г. (съгласно одитирания годишен финансов отчет за 2024 г.)

ЗАД „Армеец“ АД отчита за 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 11 634 хил. лв. спрямо 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 826 хил. лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на значително подобрения нетехнически резултат през периода.

Активи и пасиви към 31.12.2024 г.

Активите на ЗАД „Армеец“ АД към 31 декември 2024 г. са в размер на 453 509 хил. лв. спрямо 394 196 хил. лв. към 31.12.2023 г. Ръстът се дължи в увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрение на платежоспособността.

Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на

активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива.

Основно перо в пасива заемат „Пасиви по издадени застрахователни договори“, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятни отклонение от това очакване.

ЗАД „Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил. лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил. лв. Като цяло задлъжнялостта е умерена и добре контролирана. Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на дружеството от датата на последният публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.

**Данни към 30.09.2025г.**

Към третото тримесечие на 2025 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец” АД са в размер на 243 037 хил. лв./за сравнение брутните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 216 240 хил. лв./. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност за периода е в размер на 26 765 хил. лв./за сравнение салдото по техническият отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 14 058 хил. лв./. Печалбата за отчетният период/30.09.2025 г./ на ЗАД „Армеец” АД е в размер на 13 465 хил. лв., при печалба в размер на 12 182 хил. лв. за третото тримесечие на 30.09.2025 г. Към третата четвърт на 2025 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец” АД нараства до 300 524 хил. лв., спрямо 262 533 хил. лв. към края 2024 г. Собственият капитал нараства от 126 109 хил. лв. към края на 2024 г. до 139 574 хил. лв. за третото тримесечие на 2025 г. Общият размер на застрахователните пасиви остава почти непроменен през периода/278 153 хил. лв. към третата четвърт на 2025 г., спрямо 274 665 хил. лв. към края на 2024 г./.Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на гаранта след края на трето тримесечие на 2025 г. до датата на настоящия Проспект.

На ЗАД „Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на дружеството за текущата 2025 г.

### 5.3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт” АД. Гарантът не формира собствена икономическа група и не съставя консолидирани финансови отчети. Финансовите отчети на Гаранта се включват в консолидираните финансови отчети на „Химимпорт” АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен

собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт” АД. „Химимпорт” АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта. „Химимпорт” АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт” АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. По долу са посочени преките инвестициите в дъщерни дружества на „Химимпорт” АД към 31.12.2024 г.:

| Име на дъщерното предприятие | Основна дейност | Дялово участие % |
|---|---|---|
| **ЦКБ Груп ЕАД** | Финансов сектор | 100.00 |
| **Зърнени храни България АД** | Производство и търговия | 63.65 |
| **Българиан Еъруейз груп ЕАД** | Въздушен транспорт | 100.00 |
| **Българска Корабна Компания ЕАД** | Морски и речен транспорт | 100.00 |
| **ЦКБ АД** | Финансов сектор | 8.24 |
| **Спортен Комплекс Варна** | Недвижими имоти | 65.00 |
| **Проучване и добив на нефт и газ АД** | Производство и търговия | 13.84 |
| **Пристанище Леспорт АД** | Морски и речен транспорт | 99.00 |
| **ЗАД Армеец** | Финансов сектор | 9.74 |
| **Булхимекс ГмбХ** | Производство и търговия | 100.00 |
| **Енергопроект АД** | Инженерен сектор | 98.69 |
| **Транс Интеркар ЕАД** | Транспорт | 100.00 |
| **Национална стокова борса АД** | Производство и търговия | 67.00 |
| **ТИ АД** | Производство и търговия | 87.67 |
| **ХГХ Консулт ООД** | Услуги | 59.34 |
| **Прайм Лега Консулт ЕООД** | Услуги | 100.00 |

*Източник: Индивидуален годишен одитиран финансов отчет на „Химимпорт” АД за 2024 г.*

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт” АД (https://www.chimimport.bg), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (https://www.bse-sofia.bg) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (https://www.fsc.bg).

### 5.3.7. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

### 5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец” АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт" АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп" ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт" АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец".

*„Централна кооперативна банка" АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов, Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец" АД.*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе" №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка" АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп" ЕАД и чрез него на „Химимпорт" АД.

*Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец" АД.*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер" № 51

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Диана Николова Манева член на НС на „ЗАД Армеец" АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер" № 51

Диана Николова Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец" АД е в състав: Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Марияна Здравкова Игнатова, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев и Милена Станкова Пенева.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

*Миролюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец" АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер" № 51

Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт" АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп" ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт" АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец".

*Марияна Здравкова Игнатова - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец" АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер" № 51

Марияна Игнатова не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец" АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева *- член на УС на „ЗАД Армеец” АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец” АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец” АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт” АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп” ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт” АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец”.

*Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец” АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец” АД*

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи*

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

### 5.3.9. Мажоритарни акционери

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт” АД. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

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

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

| име | Брой акции | % от капитала |
|---|---|---|
| ЦКБ ГРУП ЕАД | 267 413 | 80.99% |
| ХИМИМПОРТ АД | 32 155 | 9.74 % |
| ДРУГИ | 30 622 | 9.27 % |
| ОБЩО | 330 190 | 100.00 |

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт” АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт” АД. „Химимпорт” АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт" АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт" АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец" е 549300YJ8EYSOGWKSN48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец" АД.

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

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец" АД за 2024 г. и за 2023 г. е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз и е одитиран.

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец" АД за 2024 г. е одитиран от „Кроу България Одит" ЕООД и „РСМ БГ" ООД. „РСМ БГ" ООД е член на Института на дипломираните експерт счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ" ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в ТР с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг" № 8. Годишният финансов отчет за 2024 г. е одитиран от Владислав Михайлов. „Кроу България одит" ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България одит" ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в ТР с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. „6-ти септември" № 55, ет. 2. Даниела Григорова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г. съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец" АД, трябва да бъде избран от ОСА.

Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец" АД за 2023 г. е одитиран от „Кроу България Одит" ЕООД и „РСМ БГ" ООД. „Кроу България одит" ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България одит" ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. "6-ти септември" № 55, ет. 2.. Даниела Григорова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023г. „РСМ БГ" ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ" ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг" № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим

финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец" АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

В одиторския доклад, относно одитите на годишния финансов отчет за 2023 г. не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

В одиторския доклад относно одита на годишния финансов отчет за 2024 г. не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

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

Финансовите данни към 31.12.2024 г. са одитирани. Финансовите данни към 30.09.2025 г. са неодитирани.

| **ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ** | | | |
|---|---|---|---|
| **на ЗАД "Армеец" АД** | | | |
| **към 31.12.2024 г.** | | | |
| | | | |
| **АКТИВ** | | **31.12.2024 (хил. лв.)** | **31.12.2023 (хил. лв.)** |
| 1 | | 2 | 3 |
| **А.** | **НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.** | 227 | 413 |
| - | Програмни продукти | 161 | 394 |
| - | Репутация | - | - |
| - | Други | 66 | 19 |
| **Б.** | **МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ** | 21 869 | 23 060 |
| I. | Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване) | 20 708 | 21 754 |
| II. | Други материални активи | 1 161 | 1 306 |
| **В.** | **ИНВЕСТИЦИИ** | 262 533 | 216 191 |
| I. | Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване) | 31 207 | 30 394 |
| II. | Дялово участие в свързани предприятия, включително участия | - | - |
| III. | Срочни депозити в кредитни институции | 58 986 | 28 905 |
| IV. | Акции, в т.ч. | 54 822 | 53 742 |
| 1. | Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | 10 215 | - |
| 2. | Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи | 44 607 | 53 742 |
| V. | Облигации, в т.ч. | 30 757 | 30 075 |
| 1. | Държавни облигации, в т.ч. | 30 757 | 30 075 |
| - | Държавни облигации по амортизируема стойност | - | - |
| - | Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | - | - |
| - | Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи | 30 757 | 30 075 |
| 2. | Корпоративни облигации, в т.ч. | - | - |
| - | Корпоративни облигации по амортизируема стойност | | |
| - | Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| - | Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| VI. | Колективни инвестиционни схеми | 86 761 | 73 075 |
| VII. | Други финансови активи, в т.ч. | - | - |
| 1. | Финансови активи оценени по амортизируема стойност | | |
| 2. | Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| 3. | Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи | | |
| VIII. | Деривати | | |
| Г. | ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД | | |
| Д. | ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ | 69 308 | 63 544 |
| Е. | АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ | - | 604 |
| I. | Застрахователни договори - Остатъчно покритие | - | 604 |
| II. | Застрахователни договори - Възникнали щети | - | - |
| III. | Други части на застрахователни договори | - | - |
| Ж. | АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ | 81 363 | 66 910 |
| I. | Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори | 1 632 | 1 691 |
| II. | Активи за възникнали щети по презастрахователни договори | 79 731 | 65 219 |
| III. | Други части на презастрахователни договори | - | - |
| З. | ВЗЕМАНИЯ | 8 348 | 14 493 |
| I. | Вземания (търговски, различни от застраховки) | 8 348 | 14 493 |
| II. | Други вземания | - | - |
| И. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 8 647 | 7 150 |
| I. | Парични наличности по банкови сметки | 1 903 | 422 |
| II. | Парични наличности по каса | 6 744 | 6 728 |
| III. | Парични еквиваленти | - | - |
| Й. | ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ | 1 214 | 1 831 |
| I. | Вземания от данъци | 562 | 601 |
| II. | Активи по отсрочени данъци | - | - |
| III. | Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване | - | - |
| IV. | Други активи | 652 | 1 230 |
| **СУМА НА АКТИВА** | | 453 509 | 394 196 |
| | | | |
| **ПАСИВ** | | | |
| **А.** | **КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ** | 126 109 | 114 475 |
| I. | Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч. | 33 019 | 33 019 |
| - | собствени акции, изкупени (-) | - | - |
| II. | Премии от емисии | - | - |
| III. | Преоценъчен резерв | - | - |
| IV. | Резерви | 85 588 | 74 762 |
| V. | Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи | - | - |
| VI. | Застрахователен финансов резерв | - | - |
| VII. | Неразпределена печалба | - | - |
| VIII. | Непокрита загуба (-) | - 4 132 | - 4 132 |
| IX. | Печалба или загуба за финансовата година (+/-) | 11 634 | 10 826 |
| Б. | ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ | 20 000 | 20 000 |
| В. | ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ | 274 665 | 226 526 |
| I. | Пасиви по издадени застрахователни договори | 260 897 | 223 059 |
| 1. | Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите | 81 847 | 72 174 |
| 2. | Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци | - | - |
| 3. | Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обсулжване | - | - |
| 4. | Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск | - | - |
| 5. | Пасив за възникнали щети - парични потоци | 168 554 | 142 089 |
| 6. | Пасив за възникнали щети - корекция за риск | 10 496 | 8 796 |
| 7. | Други застрахователни пасиви | - | - |
| II. | Пасиви по държани презастрахователни договори | 13 768 | 3 467 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите | 13 768 | 3 467 |
| 2. | Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци | - | - |
| 3. | Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване | - | - |
| 4. | Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск | - | - |
| 5. | Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци | - | - |
| 6. | Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск | - | - |
| 7. | Други презастрахователни задължения | - | - |
| Г. | ФИНАНСОВИ ПАСИВИ | 10 119 | 10 024 |
| I. | Облигационни заеми | 10 119 | 10 024 |
| 1. | Конвертируеми заеми | - | - |
| 2. | Други облигационни заеми | 10 119 | 10 024 |
| II. | Деривати | - | - |
| Д. | ЗАДЪЛЖЕНИЯ | 20 409 | 21 338 |
| I. | Задължения (търговски, различни от застраховки) | 17 124 | 17 056 |
| II. | Други задължения | 3 285 | 4 282 |
| - | задължения към персонала | 1 945 | 2 832 |
| - | задължения към бюджета | 985 | 961 |
| - | задължения към социалното осигуряване | 355 | 489 |
| Е. | ДРУГИ ПАСИВИ | 2 207 | 1 833 |
| I. | Данъчни задължения | 1 633 | 1 334 |
| II. | Отложени данъчни пасиви | 574 | 499 |
| III. | Други пасиви | - | - |
| | СУМА НА ПАСИВА | 453 509 | 394 196 |

***Източник: ЗАД „Армеец" АД***

| **ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД** | | | |
|---|---|---|---|
| **на ЗАД "Армеец" АД** | | | |
| **към 31.12.2024 г.** | | | |
| | | **31.12.2024 (хил. лв.)** | **31.12.2023 (хил. лв.)** |
| **А.** | **РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ** | | |
| **I.** | **Застрахователен приход от застрахователни договори** | 292 588 | 249 884 |
| **1.** | **Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | 290 755 | 248 550 |
| 1.1. | Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане) | 290 729 | 248 512 |
| 1.2. | Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане) | 26 | 38 |
| **2.** | **Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 2.1. | Очаквани парични потоци | - | - |
| 2.1.1. | Очаквани щети | | |
| 2.1.2. | Възстановени аквизиционни парични потоци | | |
| 2.1.3. | Очаквани административни разходи | | |
| 2.2. | Освобождаване на корекция за риск | | |
| 2.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване | | |
| **3.** | **Инвестиционна част - корекция** | | |
| **4.** | **Друг застрахователен приход** | 1 833 | 1 334 |
| | | | |
| **II.** | **Разходи по застрахователни услуги** | - 254 460 | - 197 329 |
| **1.** | **Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - 254 460 | - 197 329 |
| 1.1.1. | Брутни възникнали щети | - 107 760 | - 94 986 |
| 1.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | - 12 886 | - 4 385 |
| 1.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на | - 23 848 | 2 171 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | премиите | | |
| 1.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск | - 1 669 | - 2 509 |
| 1.2. | Аквизиционни разходи | - 86 321 | - 59 986 |
| 1.3. | Административни разходи | - 20 732 | - 36 672 |
| 1.4. | Загуби по обременителни договори | - | - |
| 1.5. | Други разходи по застрахователни договори | - 1 244 | - 962 |
| **2.** | **Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 2.1.1. | Брутни възникнали щети | | |
| 2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | | |
| 2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети | | |
| 2.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск | | |
| 2.2. | Аквизиционни разходи | | |
| 2.3. | Административни разходи | | |
| 2.4. | Загуби по обременителни договори | | |
| 2.5. | Други разходи по застрахователни договори | | |
| | | | |
| **I-II.** | **Резултат от застрахователни услуги (брутен)** | 38 128 | 52 555 |
| | | | |
| **III.** | **Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори** | - 16 638 | - 18 132 |
| **1.** | **Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори** | - 60 106 | - 51 509 |
| 1.1. | Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите | - 60 106 | - 51 509 |
| 1.1.1. | Отстъпени премии на презастраховател | - 49 736 | - 59 354 |
| 1.1.2. | Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени | - 10 370 | 7 845 |
| 1.1.3. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП | - | - |
| 1.2. | Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел | - | - |
| 1.2.1. | Очаквани парични потоци - отстъпени | - | - |
| 1.2.1.1. | Очаквани щети - отстъпени | | |
| 1.2.1.2. | Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени | | |
| 1.2.1.3. | Очаквани административни разходи - отстъпени | | |
| 1.2.2. | Освобождаване на корекция за риск - отстъпена | | |
| 1.2.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена | | |
| 1.2.4. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП | | |
| 1.3. | Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори | | |
| | | | |
| **2.** | **Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори** | 43 468 | 33 377 |
| 2.1. | Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите | 43 468 | 33 377 |
| 2.1.1. | Възстановени щети | 29 867 | 35 060 |
| 2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции - отстъпени | - | - |
| 2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени | 13 698 | - 1 685 |
| 2.1.4. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ | - 97 | 2 |
| 2.2. | Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел | - | - |
| 2.2.1.1. | Възстановени щети | | |
| 2.2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции - отстъпени | | |
| 2.2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени | | |
| 2.2.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени | | |
| 2.2.1.5. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ | | |
| 2.2.2. | Аквизиционни разходи - отстъпени | | |
| 2.2.3. | Административни разходи - отстъпени | | |
| 2.2.4. | Загуби от обременителни договори - отстъпени | | |
| 2.3. | Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени | | |
| | | | |
| **I-II+III.** | **Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност** | 21 490 | 34 423 |
| | | | |
| **Б.** | **РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ** | | |
| **I.** | **Застрахователен приход от застрахователни договори** | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 1.1. | Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане) | | |
| 1.2. | Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане) | | |
| **2.** | **Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 2.1. | Очаквани парични потоци | - | - |
| 2.1.1. | Очаквани щети | | |
| 2.1.2. | Възстановени аквизиционни парични потоци | | |
| 2.1.3. | Очаквани административни разходи | | |
| 2.2. | Освобождаване на корекция за риск | | |
| 2.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване | | |
| **3.** | **Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 3.1. | Очаквани парични потоци | - | - |
| 3.1.1. | Очаквани щети | | |
| 3.1.2. | Възстановени аквизиционни парични потоци | | |
| 3.1.3. | Очаквани административни разходи | | |
| 3.2. | Освобождаване на корекция за риск | | |
| 3.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване | | |
| **4.** | **Инвестиционна част - корекция** | | |
| **5.** | **Друг застрахователен приход** | | |
| | | | |
| **II.** | **Разходи по застрахователни услуги** | - | - |
| **1.** | **Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 1.1.1. | Брутни възникнали щети | | |
| 1.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | | |
| 1.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите | | |
| 1.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск | | |
| 1.2. | Аквизиционни разходи | | |
| 1.3. | Административни разходи | | |
| 1.4. | Загуби по обременителни договори | | |
| 1.5. | Други разходи по застрахователни договори | | |
| **2.** | **Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 2.1.1. | Брутни възникнали щети | | |
| 2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | | |
| 2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети | | |
| 2.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск | | |
| 2.2. | Аквизиционни разходи | | |
| 2.3. | Административни разходи | | |
| 2.4. | Загуби по обременителни договори | | |
| 2.5. | Други разходи по застрахователни договори | | |
| **3.** | **Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 3.1.1. | Брутни възникнали щети | | |
| 3.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | | |
| 3.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети | | |
| 3.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск | | |
| 3.2. | Аквизиционни разходи | | |
| 3.3. | Административни разходи | | |
| 3.4. | Загуби по обременителни договори | | |
| 3.5. | Други разходи по застрахователни договори | | |
| | | | |
| **I-II.** | **Резултат от застрахователни услуги (брутен)** | - | - |
| | | | |
| **III.** | **Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори** | - | - |
| **1.** | **Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори** | - | - |
| 1.1. | Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1.1. | Отстъпени премии на презастраховател | | |
| 1.1.2. | Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени | | |
| 1.1.3. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП | | |
| 1.2. | Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел | - | - |
| 1.2.1. | Очаквани парични потоци - отстъпени | - | - |
| 1.2.1.1. | Очаквани щети - отстъпени | | |
| 1.2.1.2. | Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени | | |
| 1.2.1.3. | Очаквани административни разходи - отстъпени | | |
| 1.2.2. | Освобождаване на корекция за риск - отстъпена | | |
| 1.2.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена | | |
| 1.2.4. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП | | |
| 1.3. | Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори | | |
| | | | |
| **2.** | **Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори** | - | - |
| 2.1. | Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите | - | - |
| 2.1.1. | Възстановни щети | | |
| 2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции - отстъпени | | |
| 2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени | | |
| 2.1.4. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ | | |
| 2.2. | Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел | - | - |
| 2.2.1.1. | Възстановни щети | | |
| 2.2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции - отстъпени | | |
| 2.2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени | | |
| 2.2.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени | | |
| 2.2.1.5. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ | | |
| 2.2.2. | Аквизиционни разходи - отстъпени | | |
| 2.2.3. | Административни разходи - отстъпени | | |
| 2.2.4. | Загуби от обременителни договори - отстъпени | | |
| 2.3. | Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени | | |
| | | | |
| **I-II+III.** | **Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност** | - | - |
| | | | |
| **B.** | **НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ** | - 8 852 | - 22 741 |
| **I.** | **Финансов резултат** | - 6 316 | - 20 910 |
| **1.** | **Възвръщаемост от инвестиции** | - 4 594 | - 17 563 |
| 1.1. | Приходи от лихви | 3 977 | 3 812 |
| 1.2. | Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност | - | - |
| 1.3. | Очаквана нетна кредитна загуба | - 13 517 | - 28 599 |
| 1.4. | Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност | 4 013 | 6 429 |
| 1.5. | Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество | 1 148 | 884 |
| 1.6. | Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия | - | - |
| 1.7. | Други приходи и разходи | - 215 | - 89 |
| **2.** | **Застрахователни финансови разходи** | - 1 722 | - 3 347 |
| 2.1. | Нетни финансови разходи от застрахователни договори | - 2 641 | - 4 765 |
| 2.2. | Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори | 919 | 1 418 |
| **3.** | **Приходи от услуги за управление на активи** | - | - |
| **II.** | **Други приходи** | 293 | 134 |
| **III.** | **Други оперативни разходи** | - 2 829 | - 1 965 |
| | | | |
| | ***Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода*** | 12 638 | 11 682 |
| | | | |
| **IV.** | **Корпоративен данък** | - 1 004 | - 856 |
| **1.** | **Текущ корпоративен данък** | - 929 | - 1 050 |
| **2.** | **Отложени данъци** | - 75 | 194 |
| | | | |
| | ***Печалба или загуба за отчетния период*** | 11 634 | 10 826 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **V.** | **Друг всеобхватен доход** | - | - |
| **1.** | **Преоценъчен резерв на инвестициите в ценни книжа** | - | - |
| | Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| | Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| | Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| | Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| **2.** | **Други компоненти** | | |
| | | | |
| | ***Общ всеобхватен доход за периода*** | 11 634 | 10 826 |

***Източник: ЗАД „Армеец" АД***

| **ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК** | | | |
|---|---|---|---|
| **на ЗАД "Армеец" АД** | | | |
| **към 31.12.2024 г.** | | | |
| | | 31.12.2024 /хил. лв./ | 31.12.2023 /хил. лв./ |
| I. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ | | |
| 1 | Получени премии по застрахователни договори | 270 148 | 229 199 |
| 2 | Получени премии по презастрахователни договори | 0 | 0 |
| 3 | Платени премии за държани презастрахователни договори | -49 104 | -58 722 |
| 4 | Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци) | -40 249 | -34 474 |
| 5 | Платени претенции по застрахователни договори | -111 677 | -98 274 |
| 6 | Платени претенции по презастрахователни договори | 0 | 0 |
| 7 | Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици | 0 | 0 |
| 8 | Възстановявания от презастрахователя | 29 867 | 35 061 |
| 9 | Плащания и осигуровки, свързани с персонала | -27 421 | -20 775 |
| 10 | Платен данък върху печалбата | -891 | -1 028 |
| 11 | Плащания за други данъци и ведомства | -10 596 | -7 180 |
| 12 | Други парични потоци от оперативна дейност | -10 752 | -8 711 |
| | Нетни парични потоци от оперативна дейност (I) | 49 325 | 35 096 |
| | | | |
| II. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ | | |
| 1 | Плащания за придобиване на дълготрайни активи | -149 | -1 321 |
| 2 | Постъпления от продажба на дълготрайни активи | 0 | 0 |
| 3 | Постъпления от продажба на акции | 9 600 | 846 |
| 4 | Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа | 0 | 0 |
| 5 | Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход | 0 | 0 |
| 6 | Постъпления от продажба на инвестиционни имоти | 0 | 0 |
| 7 | Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове | 6 200 | 5 411 |
| 8 | Покупка на акции | -7 815 | 0 |
| 9 | Покупка на правителствени ценни книжа | 0 | 0 |
| 10 | Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход | 0 | 0 |
| 11 | Покупка на инвестиционни имоти | 0 | 0 |
| 12 | Покупка на на дялове в инвестиционни фондове | -17 450 | -5 220 |
| 13 | Получени наеми от инвестиционни имоти | 347 | 284 |
| 14 | Получени лихви | 516 | 515 |
| 15 | Получени дивиденти | 428 | 430 |
| 16 | Други парични потоци от инвестиционна дейност | -158 | -160 |
| | Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II) | -8 481 | 785 |
| | | | |
| III. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ | | |
| 1 | Постъпления от емитиране на ценни книжа | 0 | 0 |
| 2 | Постъпления от обратно изкупени ценни книжа | 0 | 0 |
| 3 | Плащания, свързани с предоставени заеми | -6 387 | -11 717 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Получени лихви, свързани с предоставени заеми | 0 | 0 |
| 5 | Плащания, свързани с получени заеми | 96 | 0 |
| 6 | Платени лихви, свързани с получени заеми | -665 | -713 |
| 7 | Плащания на главница по лизинг | -2 310 | -1 842 |
| 8 | Плащане на лихва по лизинг | 0 | 0 |
| 9 | Дивиденти, изплатени на акционерите | 0 | 0 |
| 10 | Други парични потоци от финансова дейност | 0 | -515 |
| | Нетни парични потоци от финансова дейност (III) | -9 266 | -14 787 |
| | | | |
| IV. | ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III) | 31 578 | 21 094 |
| | | | |
| V. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА | 36 055 | 14 961 |
| | | | |
| VI. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА | 67 633 | 36 055 |

***Източник: ЗАД „Армеец" АД***

| **ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ** | | | |
|---|---|---|---|
| **на ЗАД "Армеец" АД** | | | |
| **към 30.09.2025 г.** | | | |
| | | | |
| **АКТИВ** | | **30.09.2025 (хил. лв.)** | **31.12.2024 (хил. лв.)** |
| 1 | | 2 | 3 |
| **А.** | **НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.** | 272 | 227 |
| - | Програмни продукти | 210 | 161 |
| - | Репутация | - | - |
| - | Други | 62 | 66 |
| **Б.** | **МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ** | 20 155 | 21 869 |
| I. | Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване) | 18 881 | 20 708 |
| II. | Други материални активи | 1 274 | 1 161 |
| **В.** | **ИНВЕСТИЦИИ** | 300 524 | 262 533 |
| I. | Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване) | 31 207 | 31 207 |
| II. | Дялово участие в свързани предприятия, включително участия | - | - |
| III. | Срочни депозити в кредитни институции | 91 075 | 58 986 |
| IV. | Акции, в т.ч. | 55 438 | 54 822 |
| 1. | Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | 10 215 | 10 215 |
| 2. | Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи | 45 223 | 44 607 |
| V. | Облигации, в т.ч. | 31 674 | 30 757 |
| 1. | Държавни облигации, в т.ч. | 31 253 | 30 757 |
| - | Държавни облигации по амортизируема стойност | - | - |
| - | Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | - | - |
| - | Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи | 31 253 | 30 757 |
| 2. | Корпоративни облигации, в т.ч. | 421 | - |
| - | Корпоративни облигации по амортизируема стойност | - | |
| - | Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | - | |
| - | Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи | 421 | |
| VI. | Колективни инвестиционни схеми | 91 130 | 86 761 |
| VII. | Други финансови активи, в т.ч. | - | - |
| 1. | Финансови активи оценени по амортизируема стойност | | |
| 2. | Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| 3. | Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи | | |
| VIII. | Деривати | | |
| Г. | ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД | | |
| Д. | ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ | 65 214 | 69 308 |
| Е. | АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ | - | - |
| I. | Застрахователни договори - Остатъчно покритие | - | - |
| II. | Застрахователни договори - Възникнали щети | - | - |
| III. | Други части на застрахователни договори | - | - |
| Ж. | АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ | 65 543 | 81 363 |
| I. | Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори | 1 141 | 1 632 |
| II. | Активи за възникнали щети по презастрахователни договори | 64 402 | 79 731 |
| III. | Други части на презастрахователни договори | - | - |
| З. | ВЗЕМАНИЯ | 10 271 | 8 348 |
| I. | Вземания (търговски, различни от застраховки) | 10 271 | 8 348 |
| II. | Други вземания | - | - |
| И. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 9 907 | 8 647 |
| I. | Парични наличности по банкови сметки | 1 960 | 1 903 |
| II. | Парични наличности по каса | 7 947 | 6 744 |
| III. | Парични еквиваленти | - | - |
| Й. | ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ | 991 | 1 214 |
| I. | Вземания от данъци | 292 | 562 |
| II. | Активи по отсрочени данъци | - | - |
| III. | Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване | - | - |
| IV. | Други активи | 699 | 652 |
| | **СУМА НА АКТИВА** | 472 877 | 453 509 |
| | | | |
| | **ПАСИВ** | | |
| **А.** | **КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ** | 139 574 | 126 109 |
| I. | Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч. | 33 019 | 33 019 |
| - | собствени акции, изкупени (-) | - | - |
| II. | Премии от емисии | - | - |
| III. | Преоценъчен резерв | - | - |
| IV. | Резерви | 85 588 | 85 588 |
| V. | Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи | - | - |
| VI. | Застрахователен финансов резерв | - | - |
| VII. | Неразпределена печалба | 7 502 | - |
| VIII. | Непокрита загуба (-) | - | - 4 132 |
| IX. | Печалба или загуба за финансовата година (+/-) | 13 465 | 11 634 |
| **Б.** | **ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ** | 20 000 | 20 000 |
| **В.** | **ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ** | 278 153 | 274 665 |
| I. | Пасиви по издадени застрахователни договори | 272 944 | 260 897 |
| 1. | Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите | 85 198 | 81 847 |
| 2. | Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци | - | - |
| 3. | Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обсулжване | - | - |
| 4. | Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск | - | - |
| 5. | Пасив за възникнали щети - парични потоци | 176 439 | 168 554 |
| 6. | Пасив за възникнали щети - корекция за риск | 11 307 | 10 496 |
| 7. | Други застрахователни пасиви | - | - |
| II. | Пасиви по държани презастрахователни договори | 5 209 | 13 768 |
| 1. | Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите | 5 209 | 13 768 |
| 2. | Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци | - | - |
| 3. | Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване | - | - |
| 4. | Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск | - | - |
| 5. | Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци | - | - |
| 6. | Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7. | Други презастрахователни задължения | - | - |
| **Г.** | **ФИНАНСОВИ ПАСИВИ** | 10 197 | 10 119 |
| I. | Облигационни заеми | 10 197 | 10 119 |
| 1. | Конвертируеми заеми | - | - |
| 2. | Други облигационни заеми | 10 197 | 10 119 |
| II. | Деривати | - | - |
| **Д.** | **ЗАДЪЛЖЕНИЯ** | 22 699 | 20 409 |
| I. | Задължения (търговски, различни от застраховки) | 17 718 | 17 124 |
| II. | Други задължения | 4 981 | 3 285 |
| - | задължения към персонала | 3 615 | 1 945 |
| - | задължения към бюджета | 862 | 985 |
| - | задължения към социалното осигуряване | 504 | 355 |
| **Е.** | **ДРУГИ ПАСИВИ** | 2 254 | 2 207 |
| I. | Данъчни задължения | 1 680 | 1 633 |
| II. | Отложени данъчни пасиви | 574 | 574 |
| III. | Други пасиви | - | - |
| | **СУМА НА ПАСИВА** | 472 877 | 453 509 |

***Източник: ЗАД „Армеец" АД***

| **ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД** | | | |
|---|---|---|---|
| **на ЗАД "Армеец" АД** | | | |
| **към 30.09.2025 г.** | | | |
| | | **30.09.2025 (хил. лв.)** | **31.12.2024 (хил. лв.)** |
| **А.** | **РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ** | | |
| **I.** | **Застрахователен приход от застрахователни договори** | 243 037 | 216 240 |
| **1.** | **Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | 241 161 | 214 904 |
| 1.1. | Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане) | 241 158 | 214 885 |
| 1.2. | Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане) | 3 | 19 |
| **2.** | **Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 2.1. | Очаквани парични потоци | - | - |
| 2.1.1. | Очаквани щети | | |
| 2.1.2. | Възстановени аквизиционни парични потоци | | |
| 2.1.3. | Очаквани административни разходи | | |
| 2.2. | Освобождаване на корекция за риск | | |
| 2.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване | | |
| **3.** | **Инвестиционна част - корекция** | | - |
| **4.** | **Друг застрахователен приход** | 1 876 | 1 336 |
| | | | |
| **II.** | **Разходи по застрахователни услуги** | - 186 367 | - 189 811 |
| **1.** | **Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - 186 367 | - 189 811 |
| 1.1.1. | Брутни възникнали щети | - 81 832 | - 79 863 |
| 1.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | - 11 611 | - 3 094 |
| 1.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите | - 6 592 | - 23 404 |
| 1.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск | - 357 | - 1 374 |
| 1.2. | Аквизиционни разходи | - 70 671 | - 49 714 |
| 1.3. | Административни разходи | - 14 127 | - 31 445 |
| 1.4. | Загуби по обременителни договори | - | - |
| 1.5. | Други разходи по застрахователни договори | - 1 177 | - 917 |
| **2.** | **Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 2.1.1. | Брутни възникнали щети | | |
| 2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети | | |
| 2.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск | | |
| 2.2. | Аквизиционни разходи | | |
| 2.3. | Административни разходи | | |
| 2.4. | Загуби по обременителни договори | | |
| 2.5. | Други разходи по застрахователни договори | | |
| | | | |
| **I-II.** | **Резултат от застрахователни услуги (брутен)** | 56 670 | 26 429 |
| | | | |
| **III.** | **Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори** | - 29 905 | - 12 371 |
| **1.** | **Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори** | - 49 137 | - 44 238 |
| 1.1. | Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите | - 49 137 | - 44 238 |
| 1.1.1. | Отстъпени премии на презастраховател | - 57 270 | - 31 782 |
| 1.1.2. | Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени | 8 133 | - 12 456 |
| 1.1.3. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП | - | - |
| 1.2. | Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел | - | - |
| 1.2.1. | Очаквани парични потоци - отстъпени | - | - |
| 1.2.1.1. | Очаквани щети - отстъпени | | |
| 1.2.1.2. | Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени | | |
| 1.2.1.3. | Очаквани административни разходи - отстъпени | | |
| 1.2.2. | Освобождаване на корекция за риск - отстъпена | | |
| 1.2.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена | | |
| 1.2.4. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП | | |
| 1.3. | Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори | | |
| | | | |
| **2.** | **Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори** | 19 232 | 31 867 |
| 2.1. | Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите | 19 232 | 31 867 |
| 2.1.1. | Възстановени щети | 35 211 | 20 753 |
| 2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции - отстъпени | - | - |
| 2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени | - 15 967 | 11 121 |
| 2.1.4. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ | - 12 | - 7 |
| 2.2. | Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел | - | - |
| 2.2.1.1. | Възстановени щети | | |
| 2.2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции - отстъпени | | |
| 2.2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени | | |
| 2.2.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени | | |
| 2.2.1.5. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ | | |
| 2.2.2. | Аквизиционни разходи - отстъпени | | |
| 2.2.3. | Административни разходи - отстъпени | | |
| 2.2.4. | Загуби от обременителни договори - отстъпени | | |
| 2.3. | Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени | | |
| | | | |
| **I-II+III.** | **Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност** | 26 765 | 14 058 |
| | | | |
| **Б.** | **РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ** | | |
| **I.** | **Застрахователен приход от застрахователни договори** | - | - |
| **1.** | **Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 1.1. | Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане) | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.2. | Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане) | | |
| **2.** | **Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 2.1. | Очаквани парични потоци | - | - |
| 2.1.1. | Очаквани щети | | |
| 2.1.2. | Възстановени аквизиционни парични потоци | | |
| 2.1.3. | Очаквани административни разходи | | |
| 2.2. | Освобождаване на корекция за риск | | |
| 2.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване | | |
| **3.** | **Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 3.1. | Очаквани парични потоци | - | - |
| 3.1.1. | Очаквани щети | | |
| 3.1.2. | Възстановени аквизиционни парични потоци | | |
| 3.1.3. | Очаквани административни разходи | | |
| 3.2. | Освобождаване на корекция за риск | | |
| 3.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване | | |
| **4.** | **Инвестиционна част - корекция** | | |
| **5.** | **Друг застрахователен приход** | | |
| | | | |
| **II.** | **Разходи по застрахователни услуги** | - | - |
| **1.** | **Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 1.1.1. | Брутни възникнали щети | | |
| 1.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | | |
| 1.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите | | |
| 1.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск | | |
| 1.2. | Аквизиционни разходи | | |
| 1.3. | Административни разходи | | |
| 1.4. | Загуби по обременителни договори | | |
| 1.5. | Други разходи по застрахователни договори | | |
| **2.** | **Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 2.1.1. | Брутни възникнали щети | | |
| 2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | | |
| 2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети | | |
| 2.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск | | |
| 2.2. | Аквизиционни разходи | | |
| 2.3. | Административни разходи | | |
| 2.4. | Загуби по обременителни договори | | |
| 2.5. | Други разходи по застрахователни договори | | |
| **3.** | **Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)** | - | - |
| 3.1.1. | Брутни възникнали щети | | |
| 3.1.2. | Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети | | |
| 3.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети | | |
| 3.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск | | |
| 3.2. | Аквизиционни разходи | | |
| 3.3. | Административни разходи | | |
| 3.4. | Загуби по обременителни договори | | |
| 3.5. | Други разходи по застрахователни договори | | |
| | | | |
| **I-II.** | **Резултат от застрахователни услуги (брутен)** | - | - |
| | | | |
| **III.** | **Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори** | - | - |
| **1.** | **Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори** | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1. | Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите | - | - |
| 1.1.1. | Отстъпени премии на презастраховател | | |
| 1.1.2. | Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени | | |
| 1.1.3. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП | | |
| 1.2. | Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел | - | - |
| 1.2.1. | Очаквани парични потоци - отстъпени | - | - |
| 1.2.1.1. | Очаквани щети - отстъпени | | |
| 1.2.1.2. | Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени | | |
| 1.2.1.3. | Очаквани административни разходи - отстъпени | | |
| 1.2.2. | Освобождаване на корекция за риск - отстъпена | | |
| 1.2.3. | Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена | | |
| 1.2.4. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП | | |
| 1.3. | Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори | | |
| | | | |
| **2.** | **Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори** | - | - |
| 2.1. | Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите | - | - |
| 2.1.1. | Възстановни щети | | |
| 2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции - отстъпени | | |
| 2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени | | |
| 2.1.4. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ | | |
| 2.2. | Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел | - | - |
| 2.2.1.1. | Възстановни щети | | |
| 2.2.1.2. | Разходи за уреждане на претенции - отстъпени | | |
| 2.2.1.3. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени | | |
| 2.2.1.4. | Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени | | |
| 2.2.1.5. | Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ | | |
| 2.2.2. | Аквизиционни разходи - отстъпени | | |
| 2.2.3. | Административни разходи - отстъпени | | |
| 2.2.4. | Загуби от обременителни договори - отстъпени | | |
| 2.3. | Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени | | |
| | | | |
| **I-II+III.** | **Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност** | - | - |
| **В.** | **НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ** | - 13 300 | - 1 876 |
| **I.** | **Финансов резултат** | - 11 316 | 206 |
| **1.** | **Възвръщаемост от инвестиции** | - 10 117 | 1 756 |
| 1.1. | Приходи от лихви | 976 | 803 |
| 1.2. | Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност | - | - |
| 1.3. | Очаквана нетна кредитна загуба | - 13 692 | - 1 811 |
| 1.4. | Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност | 2 592 | 2 665 |
| 1.5. | Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество | 152 | 284 |
| 1.6. | Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия | - | - |
| 1.7. | Други приходи и разходи | - 145 | - 185 |
| **2.** | **Застрахователни финансови разходи** | - 1 199 | - 1 550 |
| 2.1. | Нетни финансови разходи от застрахователни договори | - 1 784 | - 2 561 |
| 2.2. | Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори | 585 | 1 011 |
| **3.** | **Приходи от услуги за управление на активи** | - | - |
| **II.** | **Други приходи** | 99 | 139 |
| **III.** | **Други оперативни разходи** | - 2 083 | - 2 221 |
| | | | |
| | ***Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода*** | 13 465 | 12 182 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **IV.** | **Корпоративен данък** | - | - |
| **1.** | **Текущ корпоративен данък** | | |
| **2.** | **Отложени данъци** | | |
| | | | |
| | ***Печалба или загуба за отчетния период*** | 13 465 | 12 182 |
| | | | |
| **V.** | **Друг всеобхватен доход** | - | - |
| **1.** | **Преоценъчен резерв на инвестициите в ценни книжа** | - | - |
| | Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| | Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| | Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| | Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |
| **2.** | **Други компоненти** | | |
| | | | |
| | ***Общ всеобхватен доход за периода*** | 13 465 | 12 182 |

***Източник: ЗАД „Армеец" АД***

| **на ЗАД "Армеец" АД** | | | |
|---|---|---|---|
| **към 30.09.2025 г.** | | | |
| | | **30.09.2025 (хил. лв.)** | **31.12.2024 (хил. лв.)** |
| I. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ | | |
| 1 | Получени премии по застрахователни договори | 220357 | 197795 |
| 2 | Получени премии по презастрахователни договори | 0 | 0 |
| 3 | Платени премии за държани презастрахователни договори | -56780 | -31304 |
| 4 | Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци) | -32574 | -29257 |
| 5 | Платени претенции по застрахователни договори | -84032 | -83056 |
| 6 | Платени претенции по презастрахователни договори | 0 | 0 |
| 7 | Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици | 0 | 0 |
| 8 | Възстановявания от презастрахователя | 35211 | 20754 |
| 9 | Плащания и осигуровки, свързани с персонала | -17954 | -17206 |
| 10 | Платен данък върху печалбата | 270 | 309 |
| 11 | Плащания за други данъци и ведомства | -8196 | -6341 |
| 12 | Други парични потоци от оперативна дейност | -11587 | -11219 |
| | Нетни парични потоци от оперативна дейност (I) | 44715 | 40475 |
| | | | |
| II. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ | | |
| 1 | Плащания за придобиване на дълготрайни активи | -462 | -55 |
| 2 | Постъпления от продажба на дълготрайни активи | 0 | 0 |
| 3 | Постъпления от продажба на акции | 19 | 8140 |
| 4 | Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа | 35211 | 0 |
| 5 | Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход | 0 | 0 |
| 6 | Постъпления от продажба на инвестиционни имоти | 0 | 0 |
| 7 | Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове | 0 | 300 |
| 8 | Покупка на акции | -19 | -7815 |
| 9 | Покупка на правителствени ценни книжа | -35191 | 0 |
| 10 | Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход | -468 | 0 |
| 11 | Покупка на инвестиционни имоти | 0 | 0 |
| 12 | Покупка на на дялове в инвестиционни фондове | -2656 | -8357 |
| 13 | Получени наеми от инвестиционни имоти | 209 | 261 |
| 14 | Получени лихви | 675 | 466 |
| 15 | Получени дивиденти | 235 | 428 |
| 16 | Други парични потоци от инвестиционна дейност | -188 | -107 |
| | Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II) | -2635 | -6739 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| III. | ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ | | |
| 1 | Постъпления от емитиране на ценни книжа | 0 | 0 |
| 2 | Постъпления от обратно изкупени ценни книжа | 0 | 0 |
| 3 | Плащания, свързани с предоставени заеми | -7592 | -46 |
| 4 | Получени лихви, свързани с предоставени заеми | 0 | 0 |
| 5 | Плащания, свързани с получени заеми | 79 | 69 |
| 6 | Платени лихви, свързани с получени заеми | -763 | -491 |
| 7 | Плащания на главница по лизинг | -455 | -168 |
| 8 | Плащане на лихва по лизинг | 0 | 0 |
| 9 | Дивиденти, изплатени на акционерите | 0 | 0 |
| 10 | Други парични потоци от финансова дейност | 0 | 0 |
| | Нетни парични потоци от финансова дейност (III) | -8731 | -636 |
| | | | |
| IV. | ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III) | 33349 | 33100 |
| | | | |
| V. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА | 67633 | 36055 |
| | | | |
| VI. | ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА | 100982 | 69155 |

***Източник: ЗАД „Армеец" АД***

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец" АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неодитиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец" АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 873 бр., като около 70% от тях са искови производства, а останалите — заповедни.

2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта - 690 бр.

3. Административни дела – 1 бр.

4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец" АД е взискател – 297 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец" АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2024 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във

финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група до датата на настоящия Проспект.

### 5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта

**Акционерен капитал**

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 1 00 ( сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

**Учредителен акт и устав**

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg, обявен с вписване №20250805153554. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

**Съществени договори**

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

### 5.4 Налични документи

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

1. Устав на „ЗАД Армеец” – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg;

2. Доклад на независимия одитор на „ЗАД Армеец” АД за 2022 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница; www.brra.bg

3. Годишен финансов отчет и Доклад на независимия одитор на „ЗАД Армеец” АД за 2024 г. и за 2023 г.– в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница; www.brra.bg.

4. Застрахователен договор (полица) № 24 100 1404 0000989822 , заедно с всички анекси и приложения към нея, приложимите Общи условия на застрахователя и Заявление - Въпросник за застраховане на облигационна емисия – в офиса на Емитента в гр. София, бул. „Тодор Александров” № 137 и на електронната страница на Емитента: www.neolondoncapital.com.

**ПРИЛОЖЕНИЕ: Декларации**

## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

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

**Християн Лъчезаров Дънков**
Изпълнителен директор на
„Нео Лондон Капитал" АД

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

**1. Християн Лъчезаров Дънков**

**2. Лилия Любомирова Гюрова**

**3. Антония Стоянова Видинлиева**




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

**1. Миролюб Панчев Иванов**

**2. Константин Стойчев Велев**



Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на този документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положила необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това - съдържащата се информация в съответните отделни части на настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

**1. Християн Лъчезаров Дънков**
Изпълнителен директор на
„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД

## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на годишните консолидирани финансови отчети за 2023 г. и 2024 г. и междинните неодитирани консолидирани финансови отчети към 30.09.2024 г. и 30.09.2025 г. на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД, декларира, че доколкото й е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочения съставен от нея финансов отчет, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Стела Славова Григорова

# ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

Долуподписаният, Николай Михайлов Полинчев, Дипломиран експерт-счетоводител и Регистриран одитор с регистрационен номер 684 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, в качеството си на одитор на годишните консолидирани финансови отчети на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД за 2024 г. и 2023 г. декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените одитирани от мен финансови отчети и изготвените върху тези отчети одиторски доклади, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Николай Полинчев
Регистриран одитор