

ПРОСПЕКТ

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

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на лисваните ценни книжа:	25 000 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 162-Е/19.03.2026 г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО 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.

20 ФЕВРУАРИ 2026 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации от „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД съдържа цялата информация за Емитента, необходима за вземане 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 „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД 25 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка.

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

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

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

Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ 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. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

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

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

Емитент – „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Адрес: гр. София 1000, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 6

Телефон: +359 878 945 336

Ел. поща: dvi@euroinvestmanagement.com

Сайт: <http://dobhold.com/>

Лице за контакт: Христо Михалев – Директор за връзка с инвеститорите

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД (<http://dobhold.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“** – „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

„Проспектът“ – Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** – 25 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка.

„Представител“ или **„Представител на облигационерите“** – ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, ЕИК 121712048

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

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

ТЗ – Търговски закон

ТР – Търговски регистър към Агенцията по вписванията

ИП – Инвестиционен посредник

ОСА – Общо събрание на акционерите

ОСО – Общо събрание на облигационерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗОЗ – Закон за особените залози

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

УС - Управителен съвет

АВп - Агенция по вписванията

СЪДЪРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ	8
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	8
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	8
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	11
РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ	13
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	15
2.1.СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	15
2.2.НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА.....	21
2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ.....	24
3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)	29
3.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта.....	29
3.2. Доклади, изявления и информация от трети лица	30
3.3. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБИЛ ПРОСПЕКТА	30
3.4. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	30
3.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	30
3.5.1. <i>Фирмата и търговско наименование на Емитента</i>	30
3.5.2. <i>Място на регистрация на емитента</i>	31
3.5.3. <i>Дата на учредяване и продължителност на съществуване</i>	31
3.5.4. <i>Седалище и правна форма</i>	31
3.5.5. <i>Неотдавнашни събития, които са от съществено значение за оценяването на платежоспособността на емитента</i>	31
3.5.6. <i>Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им</i>	31
3.5.7. <i>Съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране след края на последната финансова година</i>	31
3.6. ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	32
3.7. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	32
3.7.1. <i>Основни дейности</i>	32
3.7.2. <i>Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.</i>	34
3.8. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	34
3.8.1. <i>Ако емитентът е част от група - кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата.</i>	34
3.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	34
3.9.1. <i>Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта</i>	34
3.9.2. <i>Значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период.</i>	34
3.9.3. <i>Информация за всякакви известни тенденции, несигурност, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година</i>	35
3.10. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	36

3.11. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав	36
3.11.1. Членове на управителния орган	36
3.11.2. Конфликт на интереси	39
3.12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	39
3.12.1. Лица, които упражняват контрол	39
3.12.2. Договорености за промяна в контрола	40
3.13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	41
3.13.1. Историческа финансова информация и финансови отчети	41
3.13.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация	45
3.13.2.2. Отказ на изготвяне на одиторски доклади или резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество	45
3.13.2.3. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите	46
3.13.2.4. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани ...	46
3.14. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	46
3.15. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА	46
3.16. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	47
3.16.1. Акционерен капитал	47
3.16.2. Учредителен акт и устав	47
3.17. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	47
3.18. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	47
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)	48
4.1. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	48
4.1.1. Интерес на физически и юридически лица, участващи в предлагането	48
4.1.2. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	48
4.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	51
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)	51
4.2.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа	51
4.2.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на носител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите	52
4.2.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия.	52
4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа	53
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.	53
4.2.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права	53
4.2.8. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва	59

4.2.9. Падеж на облигациите и условия, свързани с платимата главница	63
4.2.10. Информация за доходността.....	64
4.2.11. Представителство на облигационерите	64
4.2.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били емитирани ценните книжа	68
4.2.13. Дата на емитиране	69
4.2.14. ограничения върху свободната прехвърляемост	69
4.2.15. Данъчно облагане	70
4.3. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	73
4.3.1. Условия, на които се подчинява предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявки	73
4.3.2. План на разпространение и разпределение	76
4.3.3. Цена	76
4.3.4. Пласиране и поемане	76
4.4. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	77
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.....	77
4.4.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави или пазари за растеж, на които вече се търгуват ценни книжа от същия клас	78
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	78
4.4.4. Емисионна цена на ценните книжа.....	79
4.5. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ (по Приложение 14 от Регламент 2019/980).....	79
4.5.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали.....	79
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.....	79
ПРИЛОЖЕНИЕ: ДЕКЛАРАЦИИ	80

1. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A1. Наименование и ISIN на ценната книга

Емитент на облигациите е „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Облигациите са с ISIN BG2100035257, CFI: DBVUFR, FISN: EVROINVEST /VARDB 20321023.

A2. Идентификационни данни и данните за контакт с емитента

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е дружество вписано в ТР с ЕИК 124087299. LEI: 74780000F0B8GYINQL55 и седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 6, електронна поща: dvi@euroinvestmanagment.com; и интернет страница: <http://dobhold.com/>; директор връзка с инвеститорите: Христо Михалев – +359 878 945 336.

A3. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

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

A4. Идентификационни данни и данни за контакт с компетентен орган, потвърдил проспекта

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

A6. Дата на потвърждение на проспекта

Проспектът е одобрен от КФН на 19.03.2026 г. с Решение 162-Е на КФН.

A7. Предупреждения

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

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

B1. Кой е емитентът на ценните книжа?

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е търговско акционерно дружество, учредено в Република България, регистрирано на основание ТЗ с решение №1510 от 1996 на Добричкия окръжен съд, вписано в ТР с фирмено наименование „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, ЕИК 124087299, LEI: 74780000F0B8GYINQL55. С решение на извънредно ОСА през месец април 2025 г. името на дружеството е променено от „ДОБРУДЖА ХОЛДИНГ“ АД на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Предприятието е публично дружество, съгласно ЗППЦК и упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ, ЗППЦК, които поставят специфични изисквания по отношение на публичните дружества. Седалище и адрес на управление - гр. София, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 6.

Основният предмет на дейност на дружеството включва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; осъществяване по надлежния законов ред на производство и търговия на всякакъв вид стоки и извършване на всякакви услуги, за които няма законова възбрана, при спазване на

специалния нормативен ред за тяхното извършване и други дейности разрешени от закона.

Според Допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 год. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предаване на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, към публично уведомление за финансово състояние е по чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за четвърто тримесечие на 2025 г. към 31.12.2025 г., в дружеството няма физически лица, които да притежават пряко над 50 % от капитала му; няма и други лица, които да притежават контролно участие в емитента. 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 ДР на ЗППЦК („контрол е налице, когато едно лице: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице“), включително и според чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

Членове на СД на дружеството са Диан Въчков Колев, Димитър Въчков Колев и Здравко Владимиров Иванов.

Одитор на Емитента е Мария Людмилова Нунева, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в България (регистрационен № 611), с адрес за кореспонденция гр. Варна, ул. „Оборище“ № 36, ет. 7, ап. 62

Б2. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е представена от годишния одитиран индивидуален финансов отчет на Емитента за 2023 г. и 2024 г. и неодитиран индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г., съобразно Приложение I от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за дялови ценни книжа.

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

Показател/Период в хил. лв.	Отчет за приходите и разходите		
	2023 г.	2024 г.	31.12.2025 г.
	Индивидуален одитиран	Индивидуален одитиран	Индивидуален неодитиран
ЕБИТ (оперативна печалба)	1 074	827	315
ЕБИТДА (печалба преди данъци лихви и амортизация)	1 074	827	315
Приходи	1 168	1 039	573

Показател/Период в хил. лв.	Счетоводен Баланс		
	2023 г. Индивидуален одитиран	2024 г. Индивидуален одитиран	31.12.2025 г. Индивидуален неодитиран
Пасиви/активи	8.13 %	52.95 %	10.99 %
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	(190)	2 760	9 974
Коефициент на лихвено покритие (оперативна ***печалба/разходи за лихви) на база последните 12 месеца назад	1 074	827	63
Текуща ликвидност	81.25	1.89	267.45
Коефициент на задължнялост(свкупни пасиви/свкупен собствен капитал)	0.09	1.13	0.12

Парични потоци

Показател/Период в хил. лв.	2023г. Индивидуален одитиран	2024г. Индивидуален одитиран	31.12.2025 г. Индивидуален неодитиран
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(91)	(134)	(182)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	(198)	123
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1)	22	59

В одитния доклад към индивидуалния финансов отчет за 2023 г. се съдържа мнение, че приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от ЕС. В същия доклад е подчертан следният ключов одиторски въпрос: „Оценка на инвестиции в Дългосрочни финансови активи – малцинствено участие“, който, възпроизведен напълно, е както следва: „Дългосрочните финансови активи представляват 80,46 % от активите на дружеството и са съществени за него. Те представляват едно малцинствено участие. Дългосрочния финансов актив се оценява по справедлива стойност през печалби и загуби. Към 31.12. подлежи на оценка по справедлива стойност. Извършена експертна пазарна оценка на дългосрочния финансов актив от външен независим оценител и към 31.12.2023 г стойността му в Отчета за финансовото състояние възлиза на 1 336 хил.лв. Поради съществеността на инвестицията върху финансовия отчет на дружеството като цяло, както и поради необходимостта от прилагане на значителни преценки и допускания със значителна степен на субективност, ние сме определили този въпрос като ключов.“

В одиторският доклад по отношение на одитирания финансов отчет за 2024 г. от Мария Людмилова Нунева, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0611, се съдържа мнение, че приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от ЕС. Подчертан е следният ключов одиторски въпрос: „Оценка на текущи вземания“, който, възпроизведен напълно, е както следва: „Както е оповестено, Дружеството има текущи вземания от клиенти в размер на 5200 хил. лв., което представлява 99,22% от активите на дружеството. Вземанията са оценени по тяхната цена на придобиване и Ръководството на Дружеството счита, че тази оценка съответства на тяхната възстановима стойност. На оценяването на вземанията е присъща значителна несигурност, защото от Ръководството на Дружеството се изисква за направи преценка за възможността Дружеството да получи пълната стойност на тези вземания, чрез директни парични постъпления от длъжниците или чрез получаване на други активи, които са предмет на обезпечения. Поради съществената стойност на тези вземания и присъщата несигурност при тяхното оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.“

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

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

Б3. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

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

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до

негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

- Риск, свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри
- Кредитен риск
- Риск от промяна в акционерната структура
- Регулаторен риск

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В1. Основни характеристики на ценните книжа

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, 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 BG2100035257, CFI: DBVUFR, FISN: EVROINVEST /VARBD 20321023.

Облигациите от Емисията са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 (хиляда) евро. Емисионната стойност на една облигация е 1 000 (хиляда) евро. Общата номинална стойност на емисията е 25 000 000 (двадесет и пет милиона) евро. Броят на облигациите е 25 000 (двадесет и пет хиляди). Срокът на емисията 7 години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с две години гратисен период на главницата. Падежът на емисията е 23.10.2032 г.

Амортизация на главницата: първа и втора – гратисен период без погашения по главницата. От третата до седмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане.

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (23.04.2026 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:

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

Неимуществени права:

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

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

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

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от облигациите, преди акционерите на 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 ТЗ. 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 ликвидацията процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се иницира 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 „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповест. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по ЗДФО финансови инструменти, в който случай заложникът кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, вписано в ТР с вписване № 20240527144834, заемът е определен за срок от 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, като размерът на дължимата лихва не може да бъде повече от 8.00%, 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: 23.04.2026 г., 23.10.2026 г., 23.04.2027 г., 23.10.2027 г., 23.04.2028 г., 23.10.2028 г., 23.04.2029 г., 23.10.2029 г., 23.04.2030 г., 23.10.2030 г., 23.04.2031 г., 23.10.2031 г., 23.04.2032 г., 23.10.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 23.04.2028 г., 23.10.2028 г., 23.04.2029 г., 23.10.2029 г., 23.04.2030 г., 23.10.2030 г., 23.04.2031 г., 23.10.2031 г., 23.04.2032 г., 23.10.2032 г.

В2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

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

В3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

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

- Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем. Кредитен риск. Облигациите са необезпечени.
- Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията
- Ценови и лихвен риск
- Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

- Риск при реинвестиране
- Риск от обратно изкупуване от страна на Емитента
- Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия
- Инфлационен риск
- Риск, свързан с липсата на опит на инвеститорите

РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от СД на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите, свързани с частното предлагане, и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации, се очаква да бъде 24 977 евро или 1.00 евро на облигация. Разходите, отнесени към общия размер на емисията от 25 млн. евро, представляват 0.10 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях ИП, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Г2. Защо е съставен този проспект?

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

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 17.10.2025 г. със следната цел - придобиване на миноритарни и мажоритарни участия в търговски дружества и инвестиции в развитие на дейността им; оптимизация на капиталовата структура на холдинга; придобиване на недвижими имоти и тяхното развитие; инвестиции във финансови активи и инструменти, в това число и вземания;

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия е приключила на 23.10.2025 г. Дружеството успява да пласира 25 000 облигации от първоначално предложените 25 000 облигации.

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

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

Общите разходи по непубличното пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар биха възлезли на 44 495 лв., като тези разходи включват:

Разход	Стойност (в евро)
<i>Разходи за частно пласиране</i>	
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN на емисията в ЦД	141.00
Такси за обявяване в ТР на облигационния заем и на поканата за първото ОСО	20.00
Такса за регистриране на облигационна емисия в ЦД	1 012.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник обслужващ частното пласиране	7 669.00
Общо разходи за частно пласиране	8 842.00
<i>Разходи за допускане до търговия</i>	

Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ (с ДДС)	614.00
Такса за одобрение на проспекта за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа събирана от регулаторния орган	10 226.00
Такса за поддържане на регистрацията на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE	1 554.00
Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR	1 554.00
Общо разходи за допускане до търговия	13 948.00
ОБЩО	22 790.00

След приспадане на разходите за частно пласиране на емисията, нетно набраната сума е в размер на 24 977 210 евро.

Към момента на изготвяне на проспекта част от облигационната емисия е закупена от Емитента, а именно Дружеството притежава 20 100 собствени облигации на обща стойност 20 100 хил. евро. Към момента ръководството на дружеството не намерило достатъчно добри инвестиции, които да подхождат на целите на издадената облигация. Поради тази причина дружеството реши да закупи част от облигационната емисия и да изчака по добри възможности за инвестиции. Ръководството на дружеството, разглежда инвестиции, които най-добре отговарят на стратегията за развитие на дружеството и биха донесли оптимална доходност. Сред приоритетните направления за използване на средствата са:

- Диверсификация на портфейла – придобиване на дялове или участие в дружества със сходна или допълваща дейност;
- Оптимизация на финансовата структура – частично рефинансиране на съществуващи задължения с цел намаляване на разходите по обслужване на дълга;
- Укрепване на ликвидността – поддържане на адекватни парични резерви за посрещане на бъдещи оперативни и инвестиционни нужди.
- Придобиване на недвижими имоти и тяхното развитие.
- Инвестиции във финансови активи и инструменти.

Дружеството ще вземе окончателно решение за разходването на средствата след детайлна оценка на възможностите, като приоритет ще имат проекти, които съчетават висока възвръщаемост и съответствие със стратегическите цели.

Към датата на проспекта, изразходваните средства в размер на 4 877 хил. евро са в следните направления:

- 1 500 хил. евро - за участие в частно пласиране на емисия облигации.

Облигациите са емитирани от българско юридическо лице, опериращо в областта по придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити, придобиване на дялови участия в кредитни и финансови институции. Общият размер на облигационната емисия е 15 млн. евро, с матуритет 5 години, считано от датата на емитиране, и при лихва 6-месечния EURIBOR + надбавка от 4.00% (400 базисни точки), но не по-малко 6.00% годишно и не повече от 8.00% годишно. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, като към датата на настоящия документ не е настъпвало лихвено плащане. Емисията облигации е обезпечена с активи на Емитента и е с ангажимент за допускане до търговия на регулиран пазар в срок от 6 месеца от емитирането, като към датата на настоящия документ все още не е допусната до такъв, а срокът за допускане не е изтекъл;

- 3 377 хил. евро – заплатен аванс по договор за покупка на 49,99 % от акциите в капитала на българско юридическо лице. Съгласно условията на договора, общата покупна цена на пакета от акции е в размер на 5 млн. евро, като останалата част в размер на 1 623 хил. евро следва да бъдат заплатени в срок до 30.06.2026 г. Прехвърлителният ефект на акциите настъпва с окончателното заплащане на договорената цена и регистрацията на сделката за покупко-продажба на акциите в „Централен депозитар“ АД. При неплащане на цената в срок, договорът се счита за прекратен, а продавачът се задължава да върне получения аванс в срок до 30.07.2026 г. Не са предвидени неустойки за неизпълнение. Страна по сключеният предварителен договор е несвързано с емитента лице.

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

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Това са общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които Емитента не може да оказва влияние. Изброените по-долу рискове са подредени от висока към ниска степен на вероятността от тяхното възникване, съответно степента им на отрицателно въздействие върху Емитента.

- *Макроикономически риск 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*

Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от войната в Украйна

Рискът от макроикономически сътресения продължава да бъде съществен фактор, който влияе върху икономическия растеж, доходите на

населението, търсенето и предлагането, както и върху печалбите на икономическите субекти. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Четири години след началото на войната в Украйна, икономическите предизвикателства в Европа продължават, като през 2025 г. растежът на БВП в еврозоната остава слаб. По данни на Евростат, брутният вътрешен продукт е нараснал с 1,3 на сто в еврозоната и в 1,4 на сто в ЕС през четвъртото тримесечие на 2025 г. на годишна основа, с отчитане на сезонните фактори.

Слабото представяне на европейската икономика през 2025 г. до голяма степен се дължи на икономическия спад в Германия и Франция – съответно първата и втората по големина икономики в еврозоната, които отбелязват свиване от 0.2% (Германия) и 0.1% (Франция) през последното тримесечие на годината. Най-голям спад през четвъртото тримесечие на 2025 г. отчита Ирландия - 1,3%. От друга страна, някои периферни икономики се представиха по-добре, като Португалия (+1,5%) водеше в класацията на растежа, следвана от Литва (+0,9%) и Испания (+0,8%).

В България реалният растеж на БВП през 2024 г. достигна 2.8%, спрямо 1.9% през 2023 г., като основен двигател беше увеличеното частно потребление. Икономическият ръст на България се охлажда в края на 2025 г., показват експресните оценки на Национален статистически институт (НСИ). През четвъртото тримесечие брутният вътрешен продукт (БВП) на страната нараства с 2.9% на годишна база и с 0.8% спрямо предходното тримесечие, като двигател остават вътрешното потребление и инвестициите. Въпреки предизвикателствата на външната среда, българската икономика демонстрира относителна устойчивост спрямо общоевропейските тенденции.

Европейската комисия прогнозира, че икономиката на ЕС и еврозоната ще продължи да расте и през 2026 г., като темповете на растеж ще бъдат умерени: около 1.4–1.5 % реален растеж на БВП за ЕС и еврозоната според официални прогнози от пролетната икономическа прогноза, което представлява подобрене спрямо по-слабия растеж през 2024–2025 г., но все още под потенциалните темпове преди кризите. Инфлацията в еврозоната се очаква да се понижи през 2026 г., като се приближава или достига целевото ниво около 2 %, което е основна цел за паричната политика на ЕЦБ. Това предполага по-устойчива ценова среда и по-предвидими условия за инвестиции, заплати и потребление.

След като достигна най-високата си стойност през 2022 г., инфлацията в България постепенно намалява, като през 2023 г. се установи на ниво от 9.5% по данни на НСИ. Тенденцията за успокояване продължи и през 2024 г., когато инфлацията спадна до 2.2%. През декември 2025 г. годишната инфлация, измерена чрез индекс на потребителските цени в България се повиши до 5.0%. Инфлацията в еврозоната през 2025 г. се очаква да се стабилизира около целта на ЕЦБ, като прогнозите сочат средно ниво от около 2.1 % за годината. През 2025 г. инфлацията в Европейския съюз (ЕС) продължава да се охлажда, като очакванията са да падне до около 2.2%-2.4%, след като достигна пикови стойности през 2022 г.

✓ **Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск зависи пряко от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика и може да доведе до влошаване на бизнес климата.

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

След проведените парламентарни избори през октомври 2024 г., след дълги преговори, продължили до януари 2025 г., успя да бъде формирано редовно правителство с участието на четири партии. През декември 2025 г. правителството подаде оставка, като не беше достигнат консенсус за образуване на ново правителство при действащото Народно събрание. Към момента в страната действа служебно правителство, което да подготви нови парламентарни избори. Предходното, повишава риска от продължаващо задълбочаване на политическата криза; при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на редица законодателни промени, подпомагачи дейността на бизнеса. В краткосрочен план несигурността може да доведе до забавяне на ключови реформи, отлагане на инвестиционни проекти и повишена волатилност на финансовите пазари. В средносрочен план продължаващата политическа нестабилност може да намали притока на чуждестранни инвестиции и да влоши условията за растеж.

✓ **Кредитен риск**

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало

отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република

България

Дата	Агенция	Дългосрочен Чужда/местна валута	Краткосрочен Чужда/местна валута	Перспектива
10.07.2025г.	Standard & Poor's	BBB+ / BBB+	A-2 / A-2	Стабилна
24.01.2025г.	Moody's	Baa1	Baa1	Стабилна
10.07.2025г.	Fitch	BBB+ / BBB+	F-1 / -	Стабилна
11.07.2025г.	Score	A- / -	S-1 / -	Стабилна

Източник: Министерство на финансите на Република България

✓ **Валутен риск**

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

Емитентът има възможност да контролира този вид риск, като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в евро. Считаме, че риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, няма да е определящ за дейността на Дружеството.

✓ **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.

Инфлационните процеси могат да окажат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на емитента. Увеличението на цените на суровини, енергия, труд и други производствени фактори може да доведе до повишаване на оперативните разходи. В случай че емитентът не е в състояние да прехвърли изцяло тези увеличения върху крайните цени на своите продукти или услуги, това може да доведе до намаляване на маржовете на печалба.

Освен това инфлацията често е съпътствана от повишаване на лихвените проценти и промени в паричната политика, което може да доведе до увеличение на разходите за финансиране и до неблагоприятно отражение върху достъпа до капитал. Подобни макроикономически фактори са

извън контрола на емитента и могат да окажат съществено отрицателно влияние върху възвръщаемостта на инвестициите му.

По предварителни данни на НСИ, публикувани през февруари 2026 г., през януари 2026 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 3.5% .

✓ **Риск от безработица**

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там намаляват и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане. Това създава допълнителен натиск върху малките и средни предприятия, които трудно могат да се конкурират с по-големите работодатели по отношение на възнаграждения и социални придобивки. В дългосрочен план, недостигът на квалифицирана работна сила може да ограничи иновациите и производителността, което забавя икономическия растеж. Освен това, демографските промени, породени от емиграцията, задълбочават дисбалансите на пазара на труда и увеличават зависимостта от външна работна сила.

Според резултатите, получени от Наблюдението на работната сила и публикувани от НСИ, през четвърто тримесечие на 2025 година :

- Коефициентът на безработица е 3.2%, или с 0.6 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвърто тримесечие на 2024 година;

- Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години остава без промяна със същото тримесечие на 2024 г. и поддържайки 70.7%;

- Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.1%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г. намалява с 0.5 процентни пункта.

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

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

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

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

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

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

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

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

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента и неговата Група понастоящем все още не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той ще бъде изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

2.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА

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

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

✓ Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

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

✓ Рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества

Към датата на настоящия проспект, Емитента няма участия в други дружества, но доколкото това се предвижда в основната му дейност, следва да се обърне внимание и на този риск, като е възможно в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитентът ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Основните рискове и несигурности, пред които ще са изправени дъщерните дружества на групата са рискове, типични за секторите, в които те функционират.

✓ **Операционен риск**

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

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

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

✓ **Зависимост от ключови служители**

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

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

Бизнесът на Дружеството е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и

мотивиращи тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

✓ **Неетично и незаконно поведение**

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

✓ **Лихвен риск**

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

✓ **Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност Емитента е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на вземане. 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;

✓ **Контрагентен риск**

По подобие на кредитния риск, този риск представлява вероятността даден контрагент да не покрие задължението си към Емитента. Дружеството е изложена на този риск при предоставянето на заеми, покупка на вземания, възникване на вземания от клиенти и други. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на този риск. Към края на всеки отчетен период ръководството извършва преглед на приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен контрагентен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Ръководството счита, че кредитната оценка на търговските вземания е добра..

✓ **Ликвиден риск**

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

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

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от ОСА за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК.

✓ **Риск от промяна в акционерната структура**

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

✓ **Регулаторен риск**

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

2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

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

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

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

✓ **Облигациите са необезпечени**

Облигациите от настоящата емисия са необезпечени. Инвестиралите в нея не се ползват с привилегии спрямо другите кредитори на Емитента. В случай на спиране на дължимите плащания и пристъпване към процедура по несъстоятелност, вземанията на облигационерите по настоящата емисия ще бъдат приравнени към всички необезпечени вземания и ще имат по-нисък приоритет при разпределяне на осребреното имущество от масата на несъстоятелността на Емитента спрямо необезпечени кредитори, ако има такива.

✓ **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 „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД седемгодишни 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 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не повече от 8,00% , 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/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банки в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 ч. централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

В периоди на рестриктивна лихвената политика, т.е. в посока на увеличаване на лихвените равнища от страна на европейската централна банка, това би натоварило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с повисокото 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.

Ценови и лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията на вторичен пазар, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са във низходящ 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, настоящият облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения.

✓ Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

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

✓ Риск при реинвестиране

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

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

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

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

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива, както на облигационерите, така и на Емитента. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с изричното съгласие на ОСО и на Емитента. Параметрите, които могат да бъдат променяни по гореописания ред, са: срочност на лихвеното плащане, размер на лихвения процент, изплащане на главницата, кол опции, подчиненост и т.н. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на ОСО. Съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията и реда за извършване на плащанията, при които са издадени облигациите, включително конкретните параметри на емисията облигации, които подлежат на последваща промяна, се приемат от ОСО, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. В случай че решението за промяна е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

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

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

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

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на ЗПФИ, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, СД на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на

Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

✓ **Инфлационен риск**

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

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

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

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

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

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

3.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта

Емитентът поема отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на СД на “ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. С полагане на подписа си в края на Проспекта, изпълнителният директор, представляващ “ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД - Диан Въчков Колев, декларира, че доколкото му е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Емитент на предлаганите облигации е “ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Дружеството е с едностепенна система на управление, като дейността му се управлява от СД. Диан Въчков Колев, Здравко Владимиров Иванов и Димитър Въчков Колев, в качеството им на членове на СД на Емитента, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишните одитирани индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2023 г. и 2024 г. и неодитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2025 г. е „Парушеви“ ООД с ЕИК 124611047, чрез управителя Силвия Начева Парушева, със седалище и адрес на управление гр. Добрич, п.к. 9300, ул. „Отец Паисий“ № 23, ет. 2, офис 7. Силвия Начева Парушева е регистриран одитор и регистриран одитор по устойчивостта с регистрация № 0614 от 2005 г. и е вписана в регистъра на дипломираните експерт счетоводители, воден от Института на дипломираните експерт счетоводители. Съгласно чл. 89д, ал. 3, изр. второ от ЗППЦК, Силвия Начева Парушева отговаря солидарно с членовете на СД за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта, Силвия Начева Парушева декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в проспекта информация, представена на база изготвените от нея финансови отчети, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от Мария Людмилова Нунева, със седалище и адрес на управление гр. Варна 9000, ул. „Оборище“ № 36, ет. 7, ап. 62, Съгласно чл. 89д, ал. 3, изречение трето от ЗППЦК, Мария Людмилова Нунева отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. С декларацията си в края на проспекта, Мария Людмилова Нунева декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация, представена на база одитирания от него финансов отчет, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

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

3.2. Доклади, изявления и информация от трети лица

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

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ТР към АВ (www.brra.bg).

3.3. Компетентен орган, одобрил проспекта

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 162-Е/19.03.2026 г. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ, ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

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

3.4. Законово определени одитори

Годишните индивидуални финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от Мария Людмилова Нунева. Мария Людмилова Нунева е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0611). със седалище и адрес на управление гр. Варна 9000, ул. „Оборище“ № 36, ет. 7, ап. 62.

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

3.5. Информация за емитента

3.5.1. Фирмата и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Емитента е „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

3.5.2. Място на регистрацията на емитента

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е публично акционерно дружество, учредено в Република България и регистрирано съгласно ТЗ по фирмено дело №1510/1996 на Добричкия окръжен съд. Борсовият код на дружеството е DOBH. LEI: 74780000F0B8GYIHQ55.

3.5.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуване

На 11.01.2008 г. Дружеството е вписано в ТР с ЕИК 124087299. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

3.5.4. Седалище и правна форма

Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД) „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и то упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ. Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София 1000, ул. „Рачо Петков Казанджията“ № 4, ет. 6; тел: + 359 878 945 336, ел. поща: dvi@euroinvestmanagment.com. Интернет страницата на дружеството е: <http://dobhold.com/>.

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

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

Освен емитирането на емисията облигации, обект на настоящия Проспект, няма други произтекли по отношение на Емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му.

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

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

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

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, обект на настоящия проспект.

3.6. Очакваното финансиране на дейността на емитента

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

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

С Решение № 805-Е/19.11.2024 г. КФН одобри проспекта за първично публично предлагане на емисия в размер на до 12 741 760 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0,001 лв., с ISIN BG9200006245, които дават право на притежателите на варианти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции – базов актив на вариантите по емисионна стойност 7 лв. за акции при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които „Добруджа холдинг“ АД ще издаде при бъдещо увеличение на капитала си. Дружеството на 28.10.2025 г. успешно осъществи процедурата по увеличението на капитала чрез упражняването на варианти от емисия с ISIN BG9200006245. Бяха упражнени 11 172 211 варианти от Емисията. Набраната сума от увеличението на капитала в размер на 78 205 хил. лв. е предоставена под формата на краткосрочни заеми към несвързани с дружеството лица при лихва в размер на 3,50 %.

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

3.7. Преглед на стопанската дейност

3.7.1. Основни дейности

Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

- Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества;
- Придобиване, управление и продажба на облигации;
- Придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва;
- Финансиране на дружества, в които дружеството участва;
- Осъществяване по надлежния законов ред на производство и търговия на всякакъв вид стоки и извършване на всякакви услуги, за които няма законова възбрана, при спазване на специалния нормативен ред за тяхното извършване и други дейности разрешени от закона.

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

Предметът на дейност на Дружеството съвпада с реално осъществяваната дейност.

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

	2023 г. данни индивидуална база	2024 г. данни индивидуална база	31.12.2025 г. данни на индивидуална база
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Нефинансови приходи			
Приходи от продажба на ДМА	0	1	-
Други приходи	-	-	102
Общо	0	1	102
Финансови приходи			
Приходи от лихви	-	13	471
преоценки на финансови инструменти	1168	67	-
операции с финансови инструменти	-	958	-
Общо	1168	1038	471
Разходи за външни услуги			
Наеми	2	1	-
Такси	4	12	33
Счетоводно обслужване и одит	2	2	157
Консултантски услуги	13	21	-
Други	4	-	3
Общо	25	36	193
Разходи за заплати и осигуровки			
Заплати	48	62	48
Осигуровки	7	12	7
Общо	55	74	55
Финансови Разходи			
Загуби от операции с финансови активи	100	-	-
Разходи за финансови такси	1	1	5

Общо	101	1	5
-------------	------------	----------	----------

Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети за 2024 г. и 2023 г., и междинен неодитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2025 г.

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

Основният пазар, на който е представен Емитента е дейност на холдингови дружества, като към момента ръководството е насочило усилия към индикиране, придобиване и формирането на диверсифициран портфейл от миноритарни и мажоритарни пакети от дялови участия в други дружества.

Освен по-горе посочените, не са налице други значителни промени с отражение върху операциите и основните дейности на Емитента след края на периода, обхванат от последния публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г. до датата на настоящия Проспект.

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

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

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е правил изявления за конкурентната си позиция.

3.8. Организационна структура

3.8.1. Ако емитентът е част от група - кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата.

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, не участва в група предприятия като дъщерно дружество или дружество-майка.

3.9. Информация за тенденциите

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

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последния публикуван одитиран годишен финансов отчет за 2024 г.

Няма значителна промяна във финансовото състояние и дейността на Емитента след края на четвъртото тримесечие на 2025 г. до датата на настоящия Проспект.

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента след датата на последно публикувания отчет (междинен финансов отчет към 31.12.2025 г.), до датата на настоящия Проспект.

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

На 23.10.2025 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 25 млн. евро. Въз основа на решение на СД на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД от 17.10.2025 г., на 23.10.2025 г. са емитирани 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации със следните параметри на облигационния заем: размер на облигационния заем: 25 000 000 (двадесет и пет милиона) евро; срок – 7 години (84 месеца); лихва – 6М EURIBOR + надбавка 3.00%, но не повече от 8.00% годишна лихва, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year); периодичност на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно.

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 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 чрез осъществяване на основния предмет на дейност, а именно: структуриране на инвестиционен портфейл чрез придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия от публични и непублични дружества и покупка на финансови инструменти. Стремещт 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. Необходимите средства за инвестициите ръководството на Емитента възнамерява да получи от собствени средства чрез управлението на ликвидните средства, увеличение на капитала или от облигационни или банкови заеми, като изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс. Формирането на портфейл от дялови участия предоставя възможност на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ 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, която да бъде използвана за развитието 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.

Ръководството търси нови възможности за вложения в доходносни инвестиции. Ръководството възнамерява да постигне изграждане на силен и разнообразен портфейл, като се използват множество стратегии за постигане на дългосрочни цели. Усилията са насочени към разнообразна гама от инвестиционни стратегии включително вторичен пазар на частни капиталови инструменти, акции, държавни облигации, рисков капитал и други финансови инструменти. Разчита се и на доходност базирана върху ръста на лихвените равнища. Към датата на проспекта няма планирани сделки, които да са от съществено значение за дейността на дружеството. Същевременно трябва да се има в предвид, че инвестиционния процес има динамичен характер и е възможно през годината да възникнат условия, които да доведат до сключване на сделки с притежаваните акции на други дружества.

3.10. Прогноза или оценка на печалбата

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

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

3.11.1. Членове на управителния орган

Органите на управление са ОСА и избраният от него СД. „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД има едностепенна система на управление – СД. Настоящият СД, състоящ се от 3 физически лица, е избран на ОСА, проведено на 25.04.2025 г. и е с мандат до 25.04.2030 г. Настоящият СД на Емитента включва:

- Диан Въчков Колев - изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София, ул. „Рачо Петков Казанджията“ № 4, ет. 6;
- Здравко Владимиров Иванов - член на СД, служебен адрес: гр. София, ул. „Рачо Петков Казанджията“ № 4, ет. 6;
- Димитър Въчков Колев - член на СД, служебен адрес: гр. София, ул. „Рачо Петков Казанджията“ № 4, ет. 6.

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е с регистриран капитал в размер на 5 848 950.81 (пет милиона осемстотин четиридесет и осем хиляди деветстотин и петдесет цяло и осемдесет и една стотни) евро, разпределен в 11 468 531 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 0,51 (нула цяло петдесет и една стотни) евро. Акциите са неделими. Акциите на дружеството са от

един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Диан Въчков Колев** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

- „Сатори 1926 ” ЕООД, 207020064 – управител
 - „Сатори Груп“ ООД, ЕИК 202357686 – управител и собственик на 45% от капитала.
 - „Сидеров и Колеви“ ООД, ЕИК 160064033 - управител и собственик на 33.33% от капитала.
 - „Сатори Билдинг“ ООД, ЕИК 206631370 - управител и собственик на 25% от капитала.
 - „Сатори Вилидж“ ЕООД, ЕИК 200249151 – управител
 - „Сико Консулт“ ЕООД, ЕИК 115827925 - собственик на 1% от капитала
 - „МДМА-16“ ООД, ЕИК 204069017 – собственик на 25% от капитала.
 - „МБС – 2019“ ООД, ЕИК 205793781 – собственик на 34% от капитала
 - „Риал Сайз Дрийм“ ООД, ЕИК 207964284 – собственик на 16.67% от капитала
- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
 - Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
 - Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Димитър Въчков Колев** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

- „Сатори 1926 ” ЕООД, 207020064 – управител
- „Сатори Груп“ ООД, ЕИК 202357686 – управител и собственик на 45% от капитала.
- „Сидеров и Колеви“ ООД, ЕИК 160064033 - управител и собственик на 33.33% от капитала.
- „Сатори Билдинг“ ООД, ЕИК 206631370 - управител и собственик на 25% от капитала.
- „Сатори Вилидж“ ЕООД, ЕИК 200249151 – управител
- „Сико Консулт“ ЕООД, ЕИК 115827925 - собственик на 1% от капитала
- „МДМА-16“ ООД, ЕИК 204069017 – собственик на 25% от капитала.

- „МБС – 2019“ ООД, ЕИК 205793781 – собственик на 33% от капитала
- „Риал Сайз Дрийм“ ООД, ЕИК 207964284 – собственик на 16.67% от капитала

Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Здравко Владимир Иванов** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

- „Драгиново Проджект Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 207371348 – управител
 - „ФС Мениджмънт къмпани“ ЕООД, ЕИК 207420973 – управител.
 - „Сити Партнърс Мениджмънт“ АД, ЕИК 207850964 – Изпълнителен директор и член на СД.
 - „Импакт Дивелъпмънт“ АД, ЕИК 206497924 – Член на СД.
 - „Азак Инвестмънт“ ООД, ЕИК 206562425 – собственик на 25% от капитала.
 - „Калоянова, Иванов и Партньори“ ООД, ЕИК 203178241 – собственик на 50% от капитала.
- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
 - Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
 - Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години. Не са налице роднински връзки между лицата, членове на СД.

3.11.2. Конфликт на интереси

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

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

3.12. Мажоритарни акционери

3.12.1. Лица, които упражняват контрол

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

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Според Допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 год. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, към публично уведомление за финансово състояние е по чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за четвърто тримесечие на 2025 г. към 31.12.2025 г. в дружеството няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, включително и по смисъла на чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

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

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

- Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове 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 контролбори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).

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

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

- Овластителният режим по чл. 114 - чл. 114а от ЗППЦК се прилага в конкретно определени от посочените разпоредби на закона случаи, при които е възможно да е налице необходимост от предварително овластително решение от страна на общото събрание на акционерите на дружеството, респективно от управителния му орган, за сключването на дадена сделка от страна на публичното дружество с цел защита на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество.

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

3.12.2. Договорености за промяна в контрола

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

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

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

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

3.13.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

На основание чл. 34, ал. 4 от ЗСч, дружеството прилага МСФО. Годишният одитиран индивидуален финансов отчет за 2024 г. и за 2023 г. и индивидуален неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г. на Дружеството са съставени в съответствие със ЗСч и МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС. По смисъла на параграф 1, точка 8 от ДР на ЗСч, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. През периода, за който по-долу е представена финансова информация за минали периоди, емитентът не е променял референтната си балансова дата.

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

Одитираните годишни индивидуални финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчети за финансовото състояние, отчети за всеобхватния доход, отчети за паричните потоци, отчети за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчети за управление за финансовите 2023 г. и 2024 г., както и неодитирания индивидуален финансов отчет към 31.12.2025 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (<http://dobhold.com/>).

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	2023 г.	2024г.	31.12.2025г.
BGN'000	Индивидуални одитирани данни	Индивидуални одитирани данни	Индивидуален неодитирани данни
Приходи	1 168	68	102
Разходи за материали	-3	-1	-
Разходи за външни услуги	-25	-36	-193
Разходи за заплати	-48	-62	-48
Разходи за осигуровки	-7	-12	-7
Други разходи	-10	-	-
Финансови приходи/разходи нетно	-1	870	466
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	1 074	827	320
Разходи за данъци	-117	-31	-32
Нетна печалба/загуба за периода	957	927	288

Общ всеобхватен доход за периода, принадлежащ на предприятието – майка	957	927	288
Доход/(загуба) на акция	3.233	3.131	0.025

Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети за 2023 г. и 2024 г., и неодитиран индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.

През 2023 г. дружеството показва добри резултати. Приходите достигат 1 168 хил. лв., които представляват приход от преоценка на ФА Разходите остават сравнително ниски – материалите и външните услуги са ограничени, а разходите за персонал и осигуровки са умерени. В резултат на това печалбата преди данъци възлиза на 1 074 хил. лв., а нетната печалба – 957 хил. лв. Доходът на акция е 3.233 лв., което показва стабилна възвръщаемост за акционерите.

През 2024 г. приходите и структурата леко се променя. Приходите от преоценка на ФА спадат рязко до едва 68 хил. лв., което е над 17 пъти по-малко спрямо предходната година. Въпреки това, компанията отчита нетна печалба от 927 хил. лв. поради отчетената положителна позиция във финансовите приходи и разходи – нетно 870 хил. лв. Това показва, че резултатите за годината са силно зависими от финансови операции. През 2024 г. са признати в печалбата и отсрочени данъчни пасиви за 131 хил. лв., в която също допринася а увеличаване на печалбата. Доходът на акция остава висок – 3.131 лв.

Към 31 декември 2025 г. дружеството отчита приходи от 573 хил. лв., като основната част са формирани от лихва – 471 хил. лв. Разходите за персонал остават постоянни, но разходите за външни услуги отчитат повишение, като основно повишението се дължи на разходите за счетоводни, правни и консултантски услуги, които за периода са в размер на 157 хил. лв. Така печалбата преди данъци се свива до 320 хил. лв., а нетната печалба до 288 хил. лв. Доходът на акция пада рязко до 0.025 лв., което се дължи на увеличения капитал, съответно увеличения брой на акциите в капитала на дружеството през периода, а именно броят е увеличен от 296 320 бр. акции на 11 468 531 бр. акции.

Следва да се отбележи, че приходите са основно финансови, което означава, че дружеството не разчита на оперативна дейност като основен източник на доходи.

Отчет за финансовото състояние	2023 г.	2024 г.	31.12.2025 г.
BGN'000	Индивидуални одитирани данни	Индивидуални одитирани данни	Индивидуални неодитирани данни
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиции в асоциирани и други предприятия	1 336	-	-
Дългосрочни финансови активи	-	-	2 934
Общо нетекущи активи	1 336	-	2 934

Текущи активи			
Търговски и други вземания	-	5 226	6 605
Вземания по търговски заеми	-	-	81 370
Други вземания и предплатени разходи	-	-	1
Финансови активи	-	-	-
Данъчни вземания	-	-	-
Пари и парични еквиваленти	325	15	15
Общо текущи активи	325	15	87 991
Общо активи	1 661	5 241	90 925
Капитал			
Регистриран капитал	296	296	11 469
Резерви	457	470	457
Премийни резерви	-	-	67 022
Натрупани печалби/ загуби	-184	773	1 700
Финансов резултат за периода	957	927	288
Общо капитал	1 526	2 466	80 936
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Пасиви по отсрочени данъци	131	-	-
Задължения по облигационни заеми	-	-	9 660
Текущи пасиви			
Краткосрочни финансови задължения	-	24	140
Търговски задължения и към доставчици и	-	2 713	152
Други задължения	4	38	5
Данъчни задължения	-	-	32
Общо текущи пасиви	4	2 775	329
Общо пасиви	135	2 775	9 989
Общо капитал и пасиви	1 661	5 241	90 925

Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети за 2023 г. и 2024 г. и неодитиран индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.

През 2023 г. дружеството отчита общи активи в размер на 1 661 хил. лв. Основната част от тях са нетекущи активи – инвестиции в асоциирани и други предприятия на стойност 1 336 хил. лв. Текущите активи са ограничени, като всички са паричните средства в размер на 325 хил. лв. Капиталът е 1 526 хил. лв., включващ регистриран капитал от 296 хил. лв., резерви от 457 хил. лв. и натрупани загуби от -184 хил. лв. Финансовият резултат за периода е 957 хил. лв. Пасивите са ниски – 135 хил. лв., основно по отсрочени данъци.

През 2024 г. структурата на активите се променя. Общите активи нарастват до 5 241 хил. лв., като основният ръст идва от текущи активи – търговски и други вземания в размер на 5 226 хил. лв. Паричните средства намаляват до 15 хил. лв. Нетекущи активи не са отчетени.

Капиталът достига 2 466 хил. лв., като натрупаните печалби са 773 хил. лв., а финансовият резултат за периода е 927 хил. лв. Пасивите се увеличават значително – до 2 775 хил. лв., включващи търговски задължения от 2 713 хил. лв., краткосрочни финансови задължения от 24 хил. лв. и други задължения от 38 хил. лв. Трябва да се отбележи че активите през 2023 са концентрирани в инвестиции, докато през 2024 г., са трансформирани основно във вземания.

Към 31 декември 2025 г. общите активи са 90 925 хил. лв. Ръстът се дължи основно от реализираното увеличение на капитала чрез упражняване на емисия варанти и емитирането на облигационната емисия, предмет на настоящия проспект. Нетекущите активи възлизат на 2 934 хил. лв., докато текущите активи са 87 991 хил. лв., основно включващи вземания по търговски в размер на 81 370 хил. лв. Капиталът, в следствие на реализираното увеличение през период нараства до 80 936 хил. лв., като натрупаните печалби са 1 700 хил. лв., а финансовият резултат за периода е 288 хил. лв. Пасивите се увеличават до 9 989 хил. лв., включващи задължения по облигационен заем в размер на 9 660 хил. лв.

Отчет за паричните потоци	2023 г. Индивидуални одитирани данни	2024 г. Индивидуални одитирани данни	31.12.2025г. Индивидуални неодитирани данни
BGN'000			
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти по продажби	1	-	-
Парични плащания на доставчици	-28	-64	-93
Парични плащания към персонала	-54	-70	-58
Други плащания по оперативна дейност	-10	-	-31
Нетен паричен поток от оперативна дейност	91	-134	-182
Инвестиционна дейност			
Плащания за финансови инструменти	-	-3 548	1
Постъпления от продажба на инвестиции	-	3 386	58 556
Покупка на инвестиции	-	-	-58 434
Други постъпления/плащания по инвестиционна дейност	-	14	1
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-198	123
Финансова дейност			
Постъпления от заеми		2 400	10 544
Плащания от лихви и главници по заеми	-	-2 377	-88 690
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	-	78 205
Други плащания по финансова дейност	-1	-1	-

Нетен паричен поток от финансова дейност	-1	22	59
Нетно увеличение/намаление на парични средства	-92	-310	-
Парични средства в началото на периода	417	325	15
Парични средства в края на периода	325	15	15

Източник: Годишни одитирани индивидуални финансови отчети за 2023 г. и 2024 г. и неодитиран индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.

3.13.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация

3.13.2.1. Одиторски доклад

Годишният индивидуален финансов отчет на Емитента за 2024 г. и 2023 г. е одитиран от Мария Людмилова Нунева, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в България (регистрационен № 611), с адрес за кореспонденция гр. Варна, ул. „Оборище“ № 36, ет. 7, ап. 62. Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството, вкл. оповестяването на основните предположения.

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

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

Одиторският доклад към годишния индивидуален финансов отчет за 2023 г. не е бил отказан от регистриран одитор.

В одитния доклад към индивидуалния финансов отчет за 2023 г. е подчертан следният ключов одиторски въпрос: „Оценка на инвестиции в Дългосрочни финансови активи – малцинствено участие“, който възпроизведен напълно е както следва: „Дългосрочните финансови активи представляват 80,46 % от активите на дружеството и са съществени за него. Те представляват едно малцинствено участие. Дългосрочния финансов актив се оценява по справедлива стойност през печалби и загуби. Към 31.12. подлежи на оценка по справедлива стойност. Извършена експертна пазарна оценка на дългосрочния финансов актив от външен независим оценител и към 31.12.2023 г стойността му в Отчета за финансовото състояние възлиза на 1 336 хил.лв. Поради съществеността на инвестицията върху финансовия отчет на дружеството като цяло, както и поради необходимостта от прилагане на значителни преценки и допускания със значителна степен на субективност, ние сме определили този въпрос като ключов.“

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

Одиторският доклад към годишния индивидуален финансов отчет за 2024 г., не е бил отказан от регистриран одитор и в него не се съдържат

резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

В одитния доклад към индивидуалния финансов отчет за 2024 г. е подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценка на текущи вземания“, който, възпроизведен напълно, е както следва: *„Както е оповестено, Дружеството има текущи вземания от клиенти в размер на 5 200 хил. лв. , което представлява 99,22% от активите на дружеството. Вземанията са оценени по тяхната цена на придобиване и Ръководството на Дружеството счита, че тази оценка съответства на тяхната възстановима стойност. На оценяването на вземанията е присъща значителна несигурност, защото от Ръководството на Дружеството се изисква за направи преценка за възможността Дружеството да получи пълната стойност на тези вземания, чрез директни парични постъпления от длъжниците или чрез получаване на други активи, които са предмет на обезпечения. Поради съществената стойност на тези вземания и присъщата несигурност при тяхното оценяване, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.“*

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

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

3.13.2.4. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани.

Финансовите данни в настоящия Проспект са извлечени от годишните одитирани индивидуални финансови отчети за 2023 г. и за 2024 г. и неодитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г.

3.14. Правни и арбитражни производства

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

3.15. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

След датата на последно публикуваната междинна финансова информация - публично уведомление за финансовото състояние по чл. 100o¹ от ЗППЦК към 31.12.2025 г., не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на емитента.

3.16. Допълнителна информация

3.16.1. Акционерен капитал

Към датата на проспекта акционерният капитал на Дружеството е в размер на 5 848 950,81 (пет милиона осемстотин четиридесет и осем хиляди деветстотин и петдесет цяло и осемдесет и една стотни) евро, разпределен в 11 468 531 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 0,51 (нула цяло петдесет и една стотни) евро. Всички акции са с право на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в ОСА на Дружеството. „Евро Инвест Мениджмънт“ АД не издавало друг вид акции.

3.16.2. Учредителен акт и устав

Актуалният устав на „Евро Инвест Мениджмънт“ АД е вписан в ТР към АВ с вписване № 20251104172115 от 04.11.2025 г. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 5 от Устава на „Евро Инвест Мениджмънт“ АД, а именно: придобиване, управление, оценка и продажба на акции в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва, финансиране на дружества, в които дружеството участва, осъществяване по надлежния законов ред на производството и търговията с всякакъв вид стоки и извършване на всякакви услуги, за които няма законова забрана, при спазване на специалния нормативен ред на тяхното извършване, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, вътрешно и външнотърговска дейност с всички стоки, позволени от закона, всякаква друга стопанска дейност, незабранена със закон.

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

3.17. Договори от съществено значение

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

3.18. Налични документи

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

Устав на „Евро Инвест Мениджмънт“ АД – по партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Годишни одитирани финансови отчети на „Евро Инвест Мениджмънт“ АД за 2023 г. и 2024 г., заедно с докладите на независимия одитор 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://dobhold.com/>
- По партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Междинни финансови отчети на “Евро Инвест Мениджмънт” АД към 30.09.2025 г.:

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

Настоящият Проспект, заедно с приложенията към него:

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

Договорът, както и всички допълнения към него (ако има такива), между емитента и представителя на облигационерите по настоящата емисия може да бъде прегледан на електронната страница на дружеството: <https://dobhold.com/за-инвеститорите/облигации/>

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

4.1. Съществена информация

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

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

4.1.2. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

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

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

Разход	Стойност (в евро)
<i>Разходи за частно пласиране</i>	
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN на емисията в ЦД	141.00
Такса за регистриране на облигационна емисия в ЦД	20.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник обслужващ частното пласиране	1 012.00
Общо разходи за частно пласиране	7 669.00
<i>Разходи за допускане до търговия</i>	
8 842.00	
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ (с ДДС)	614.00
Такса за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа събирана от регулаторния орган	10 226.00
Такса за поддържане на регистрация на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE	1 554.00
Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR	1 554.00
Общо разходи за допускане до търговия	13 948.00
ОБЩО	22 790.00

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

След приспадане на разходите за частно пласиране на емисията, нетно набраната сума е била в размер на 24 977 210 евро.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 17.10.2025 г. със следната цел: придобиване на миноритарни и мажоритарни участия в търговски дружества и инвестиции в развитие на дейността им; оптимизация на капиталовата структура на холдинга; придобиване на недвижими имоти и тяхното развитие; инвестиции във финансови активи и инструменти, в това число и вземания; погасяване на задължения, включително за погасяване на такива свързани с пласиране и допускане до търговия на емисията.

Към момента на изготвяне на проспекта част от облигационната емисия е закупена от Емитента, а именно Дружеството притежава 20 100 собствени облигации (от общо емитирани 25 000 броя облигации по настоящата емисия) на обща стойност 20 100 хил. евро. Към момента ръководството на дружеството не намерило достатъчно добри инвестиции, които да подхождат на целите на издадената облигация. Поради тази причина дружеството реши да закупи част от облигационната емисия и да изчака по добри възможности за инвестиции. Ръководството на дружеството, разглежда инвестиции, които най-добре отговарят на стратегията за развитие на дружеството и биха донесли оптимална доходност. Сред приоритетните направления за използване на средствата са:

- Диверсификация на портфейла – придобиване на дялове или участие в дружества със сходна или допълваща дейност;
- Оптимизация на финансовата структура – частично рефинансиране на съществуващи задължения с цел намаляване на разходите по обслужване на дълга;
- Укрепване на ликвидността – поддържане на адекватни парични резерви за посрещане на бъдещи оперативни и инвестиционни нужди.
- Придобиване на недвижими имоти и тяхното развитие.
- Инвестиции във финансови активи и инструменти.

Дружеството ще вземе окончателно решение за разходването на средствата след детайлна оценка на възможностите, като приоритет ще имат проекти, които съчетават висока възвръщаемост и съответствие със стратегическите цели.

Към датата на проспекта, изразходваните средства в размер на 4 877 хил. евро са в следните направления:

- 1 500 хил. евро - за участие в частно пласиране на емисия облигации. Облигациите са емитирани от българско юридическо лице, опериращо в областта по придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити, придобиване на дялови участия в кредитни и финансови институции. Общият размер на облигационната емисия е 15 млн. евро, с матуритет 5 години, считано от датата на емитиране, и при лихва 6-месечния EURIBOR + надбавка от 4.00% (400 базисни точки), но не по-малко 6.00% годишно и не повече от 8.00% годишно. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, като към датата на настоящия документ не е настъпвало лихвено плащане. Емисията облигации е обезпечена с активи на Емитента и е с ангажимент за допускане до търговия на регулиран пазар в срок от 6 месеца от емитирането, като към датата на настоящия документ все още не е допусната до такъв, а срокът за допускане не е изтекъл;

- 3 377 хил. евро – заплатен аванс по договор за покупка на 49,99 % от акциите в капитала на българско юридическо лице. Съгласно условията на договора, общата покупна цена на пакета от акции е в размер на 5 млн. евро, като останалата част в размер на 1 623 хил. евро следва да бъдат заплатени в срок до 30.06.2026 г. Прехвърлителният ефект на акциите настъпва с окончателното заплащане на договорената цена и регистрацията на сделката за покупко-продажба на акциите в „Централен депозитар“ АД. При неплащане на цената в срок, договорът се счита за прекратен, а продавачът се задължава да върне получения аванс в срок до 30.07.2026 г. Не са предвидени неустойки за неизпълнение. Страна по сключеният предварителен договор е несвързано с емитента лице.

Решенията за разходване на средствата, получени от емитирането на облигационната емисия, предмет на настоящия Проспект, се взимат от Ръководството на Дружеството и няма да са ползват външни консултанти.

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

4.2. Информация относно ценните книжа, които се предлагат

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

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

Емисията облигации имат присвоен ISIN BG2100035257.

4.2.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа

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

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

Конкретните нормативни актове, в които инвеститорите могат да се запознаят в подробности с важни въпроси, касаещи 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 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на европейския

парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС 2016/301 на Комисията;

- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието , проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Наредба № 2 от 09.11.2021г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 03.09.2020г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

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

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ще се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е гр. София 1000, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

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

С настоящия Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 25 000 броя облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 25 000 000 евро.

4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа

Валутата на емисията е в евро (EUR).

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

Облигациите от настоящата емисия представляват необезпечени задължения за Дружеството. Вземанията по тези Облигации по всяко време (включително в случай на неплатежоспособност на Емитента) ще има равен статут *pari passu* (с равни права) с всички съществуващи необезпечени задължения на Дружеството към момента на сключване на облигационния заем.

Издаваният 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 претенции на други необезпечени кредитори.

Облигациите от настоящата емисия са необезпечени. В случай че спрямо Емитента бъде открито производство по несъстоятелност поради неплатежоспособност, то съгласно чл. 722, ал. 1, т. 8 от ТЗ облигационерите, като кредитори с необезпечени вземания се удовлетворяват след: вземанията, необезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на ЗОЗ; вземанията, заради които се упражнява право на задържане; разноските по несъстоятелността; вземания от трудови правоотношения; издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; публичноправни вземания; вземания, възникнали след датата на откриване на производството по несъстоятелност.

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

4.2.7.1. Индивидуални имуществени права

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

му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 ТЗ). Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество, спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

4.2.7.2. Колективни права

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

Съгласно изискванията на ТЗ:

- В срок от 1 месец от крайната дата на записване на Облигациите управителният орган на Дружеството представя в ТР за обявяване съобщение за сключения облигационен заем;
- Първото ОСО се провежда в седалището на дружеството до 30 дни от обявяване на съобщението и е законно, ако на него е представена $\frac{1}{2}$ от записания заем;
- ОСО избира до трима свои представители за защита на интересите си, които участват в ОСА без право на глас и получават информация за дружествените работи. При избора на представители се прилагат ограниченията по чл. 210 от ТЗ;
- Представителите на облигационерите имат право на възнаграждение. Възнаграждението се определя от Дружеството и е за негова сметка. Когато Дружеството не определи възнаграждение, то се определя от ОСО. Ако Дружеството възрази срещу възнаграждението, то се определя от окръжния съд по искане на представителите;
- ОСО се свиква от представителите на облигационерите, по искане на притежателите на 10% от облигациите, или от ликвидаторите на дружеството чрез покана, обявена в ТР, най-малко 10 дни преди събранието;
- ОСА е длъжно да разгледа решенията на ОСО.

ОСО има следните права:

- правото на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Дружеството - емитент. Съгласно чл. 214, ал. 7 във вр. с ал. 3, т. 1 от ТЗ, ОСА е длъжно да разгледа решението на ОСО по горните въпроси. Решението на ОСО по горните въпроси не е задължително за акционерите;
- право на съвещателен глас при вземане на решения от ОСА, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем. Съгласно чл. 212, ал. 2 от ТЗ, когато се вземат решения, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем, ОСА изслушва становището на представителите на облигационерите;

- 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. ОСА е длъжно да разгледа решението на ОСО относно предложения за издаване на нова емисия привилегировани облигации, съгласно чл. 214, ал. 7 във връзка с ал.3, т.2 от ТЗ.
- ОСО може да вземе отношение към предложения от Емитента за изменение на условията на облигационния заем, като приеме или не направените от Емитента предложения.

ОСО може да вземе решения и по други въпроси, касаещи Облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по Облигациите.

Правата, предоставяни от Облигациите, нямат ограничения и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

4.2.7.3 Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се разделя на 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. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Съгласно данните от последния публикуван финансов отчет на Емитента изготвен съобразни изискванията на МСС към 31.12.2025 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 10.99% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 9 989 хил. лв. и активи 90 925 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 65 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент се изчисляват на база за последните 12 месеца, са съответно: печалба от обичайна дейност + разходи за лихви (ЕБИТ) в размер на 325 хил. лв. и разходи за лихви в размер на 5 хил. лв. (ЕБИТ/разходи за лихви).

- Текуща ликвидност: 267.45 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 87 991 хил. лв. и текущи пасиви 329 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения.

Изчисленията и периодичността на коефициентите ще се извършва на всяко тримесечие, с оглед задължението на емитента да качва отчети за всяко тримесечие. Коефициентите ще се изчисляват на индивидуална основа, а ако Емитента започне да изготвя консолидирани отчети, ще се изчисляват на консолидирана основа.

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

Предсрочна изискуемост:

Облигационният заем става предсрочно изискуем при настъпване на някое от следните обстоятелства:

- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главници по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 60 (шестдесет) дни от датата на падежа на съответното плащане. След изтичане на посочения срок облигационния заем става предсрочно изискуем в пълен размер.

- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

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

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем Представителят свиква ОСО, което да вземе решение за или против обявяването на емисията за предсрочно изискуема.

Съгласно предвиденото в предложението за записването на облигациите по чл. 205 от Търговския закон, условията, на които трябва да отговаря Емитентът за издаване на нови облигации, са: емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на ОСО от настоящата емисия и Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на ОСО от настоящата емисия.

4.2.7.4 Промени в условията на облигационния заем:

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на Облигационерите, прието с решение от ОСО, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на Облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент; размера на главничните плащания; промяна, свързана с учредяване на обезпечение предвид това, че понастоящем облигациите са необезпечени; финансовите показатели, които емитентът се е задължил да спазва; други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

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

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

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или СД на Дружеството. За други, извън изрично посочените, предпоставки за извършване на промени в условията на Облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по Облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като поиска от представителя на облигационерите да свика ОСО.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията, които могат да поискат от представителя на облигационерите свикване на ОСО, което да разгледа предложение за промени в условията на емисията.

При всяко положение, дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии.
- Промяната в условията на облигационния заем се извършва въз основа едновременно на решение на СД на емитента и на решение на ОСО, определящи конкретните параметри и условия на емисията, които се променят.
- Следователно промени в параметрите на Облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОСО от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно приложимото законодателство. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 3.00 % /три процента/, но не повече от 8,00% /осем процента/, начисляван при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Индексът, чрез който се определя променливият компонент, към който се прибавя надбавката от 3,00 %, 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 Евроразона отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно- европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в гр. Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

Разпоредби, свързани с платимата лихва

Облигационният заем е за срок от 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

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

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 3.00%. 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 3.00%. В случай че получената стойност е по-висока от 8.00% се прилага

максимална стойност от 8.00%. 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 (23.04.2026 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: 23.04.2026 г., 23.10.2026 г., 23.04.2027 г., 23.10.2027 г., 23.04.2028 г., 23.10.2028 г., 23.04.2029 г., 23.10.2029 г., 23.04.2030 г., 23.10.2030 г., 23.04.2031 г., 23.10.2031 г., 23.04.2032 г., 23.10.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 23.04.2028 г., 23.10.2028 г., 23.04.2029 г., 23.10.2029 г., 23.04.2030 г., 23.10.2030 г., 23.04.2031 г., 23.10.2031 г., 23.04.2032 г., 23.10.2032 г.

В случай че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите, обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез ЦД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 23.10.2032 г.

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

№ на лихвеното плащане	Дата (ден, месец, година)	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	6m Euribor	Лихва	Общ размер на лихвено плащане
1	23.4.2026	182	365	2.1000%	5.100%	635 753.42 €
2	23.10.2026	183	365	2.1000%	5.100%	639 246.58 €

3	23.4.2027	182	365	2.1000%	5.100%	635 753.42 €
4	23.10.2027	183	365	2.1000%	5.100%	639 246.58 €
5	23.4.2028	183	366	2.1000%	5.100%	637 500.00 €
6	23.10.2028	183	366	2.1000%	5.100%	573 750.00 €
7	23.4.2029	182	365	2.1000%	5.100%	508 602.74 €
8	23.10.2029	183	365	2.1000%	5.100%	447 472.60 €
9	23.4.2030	182	365	2.1000%	5.100%	381 452.05 €
10	23.10.2030	183	365	2.1000%	5.100%	319 623.29 €
11	23.4.2031	182	365	2.1000%	5.100%	254 301.37 €
12	23.10.2031	183	365	2.1000%	5.100%	191 773.97 €
13	23.4.2032	183	366	2.1000%	5.100%	127 500.00 €
14	23.10.2032	183	366	2.1000%	5.100%	63 750.00 €

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

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

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

- декларация, посочваща вида на базовия инструмент.

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

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

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

- използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 300 базисни точки (3.0%). В случай че така получената стойност е по-висока от 8.00%, се прилага максималната стойност от 8.00% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

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

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

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

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

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

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

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

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

- наименование на изчисляващото лице

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

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

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

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

През първите 2 (две) години не се извършват погашения по главницата. От третата до седмата година погашения на главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски по 2 500 000.00 (два милиона и петстотин хиляди) евро всяка, ведно с всяко лихвено/купонно плащане до окончателното погасяване на главницата.

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

Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от ЦД.

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

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

Главнични плащания по емисията

Дата на плащане	Сума на дължимата главница
23.4.2028	2 500 000.00 евро
23.10.2028	2 500 000.00 евро
23.4.2029	2 500 000.00 евро
23.10.2029	2 500 000.00 евро
23.4.2030	2 500 000.00 евро
23.10.2030	2 500 000.00 евро
23.4.2031	2 500 000.00 евро
23.10.2031	2 500 000.00 евро
23.04.2032	2 500 000.00 евро
23.10.2032	2 500 000.00 евро
Общо	25 000 000.00 евро

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

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

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

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

4.2.10. Информация за доходността

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

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

където:

K - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

HC - номинална стойност на една облигация

Λ - фиксиран лихвен процент за съответния период

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

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

4.2.11. Представителство на облигационерите

В отношенията си с Емитента, облигационерите като група се представляват от представител/и на облигационерите по смисъла на чл. 209, ал. 2 от ТЗ. Представителите могат да извършват действия за защита на интересите на облигационерите съобразно решенията на ОСО. ОСО, проведено на 12.11.2025 г., избра за представител на облигационерите от настоящата емисия Облигации „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, ЕИК 121712048 със седалище и адрес на управление в гр. София 1303, бул. Тодор Александров № 73 и със същия адрес като адрес за кореспонденция.

Пълният текст на договора с представителя на облигационерите, както и всички допълнения и изменения към него, могат да бъдат прегледани на електронната страница на дружеството: <https://dobhold.com/заинвеститорите/облигации/> и на електронната страница на представителя: <https://www.focalpoint.bg/dokumenti/представител-на-облигационерите/>

Основните права и задължения съгласно сключения на 12.11.2025 г. Договор за изпълнение на функциите представител на облигационерите, сключен между Емитента и ИП „Фоукал Пойнт инвестмънтс“ АД, изменен с анекс от 19.02.2026 г., са следните:

А. Права и задължения на Емитента:

Съгласно договора Емитентът се задължава:

- 1.** да предоставя на Представителя всички документи, удостоверяващи своевременното извършване на плащанията към Облигационерите по Емисията, включително, но не само преводни нареждания, разписки, документи, издадени от Централен депозитар АД, извлечения от банкови сметки и всякакви други документи, които Представителят разумно изиска;
- 2.** да не извършва каквито и да било действия, които водят или биха могли да доведат до промяна на естеството и размера на риска по облигационната емисия, както и каквито и да било други действия, които биха могли да увредят правата или интересите на Представителя и/или Облигационерите;
- 3.** да действа с грижата на добър търговец с оглед на предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на предсрочна изискуемост или Случай на неизпълнение, като в случай на настъпване на по-горното да съгласува действията си с Представителя и Облигационерите по Емисията и изпълнява дадените от тях указания съгласно Договора;
- 4.** в случай на съмнение за опасност от възникване на предсрочна изискуемост или Случай на неизпълнение, да уведоми незабавно писмено Представителя, както и да предприеме всички необходими правни и фактически действия за запазване на интересите на Представителя и Облигационерите по Емисията;
- 5.** да поеме всички разходи, свързани с предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на предсрочна изискуемост или Случай на неизпълнение, както и с предоставяне на съдействие на Представителя и Облигационерите по Емисията по предходната точка;
- 6.** да съдейства на Представителя за изпълнението на задълженията му.
- 7.** Да уведомява незабавно Представителя за:
 - 7.1.** всяко цялостно или частично неизпълнение на задължение на Емитента за заплащане на лихви/главници, което неизпълнение е продължило повече от 60 (шестдесет) дни от датата на падежа на съответното плащане, предвид това, че след изтичане на посочения срок облигационният заем става предсрочно изискуем в пълен размер.

7.2. откриването срещу Емитента на производство за обявяване на несъстоятелност, вкл. и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

7.3. откриването срещу Емитента на производство за прекратяване чрез ликвидация

8. да разгледа по надлежния ред, регламентиран във вътрешните му актове, всяко изразено становище, предложение или друго изявление на Представителя, отнасящо се до изпълнението на задълженията на Емитента по Емисията облигации.

9. да допуска законните представители на Представителя или надлежно упълномощени от тях лица да присъстват без право на глас на заседанията на Общото събрание на акционерите на Емитента, както и да му предоставя/т писмените материали по дневния ред на Общото събрание на акционерите при същите условия, относими към акционерите.

10. да изплаща уговореното възнаграждение за осъществяваната от Представителя дейност в размера и при условията, уговорени в настоящия договор.

Б. Права и задължения на Представителя

Съгласно договора Представителят се задължава за следното:

1. Представителят е овластен да предприема действия за защита на интересите на облигационерите по Емисията облигации, съобразно решенията на ОСО.

2. В рамките на овластяването по-горе, Представителят:

2.1. има право да участва в ОСА на Емитента без право на глас и да получава информация от Емитента по въпросите от дневния ред при същите условия както акционерите;

2.2. се задължава да свиква ОСО чрез покана, обявена в търговския регистър при условията на ТЗ - чл. 214 от ТЗ;

2.3. има право да получава книга на облигационерите по Емисията облигации;

2.4. се задължава да предоставя на Емитента решенията на ОСО и да изисква разглеждането им от страна на ОСА на Емитента, когато е относимо;

2.5. има право да получава информация от Емитента по всякакви въпроси, отнасящи се до спазването на условията по Емисията облигации и правата на облигационерите, включително, но не само:

а) относно наличието на предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуването на Емитента;

б) предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации;

2.6. има право и задължение да извършва други действия в защита на общите интереси на облигационерите по Емисията облигации в

съответствие с изискванията на ТЗ и другите относими нормативни актове.

3. има право да упражнява правата си по Договора самостоятелно и по свое усмотрение.

4. е длъжен да свика заседание на Общото събрание на облигационерите, в случай че получи уведомление от Емитента за:

4.1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуването на ЕМИТЕНТА (чл. 214, ал. 3, т. 1 от ТЗ);

4.2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации (чл. 214, ал. 3, т. 2 от ТЗ);

4.3. цялостно или частично неизпълнение на задължение на Емитента за заплащане на лихви/главници, което неизпълнение е продължило повече от 60 (шестдесет) дни от датата на падежа на съответното плащане, и изразено писмено желание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем от поне един облигационер в отговор на проведена от Представителя комуникация с всички облигационери (т. 5 от Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от ТЗ);

4.4. откриване срещу Емитента на производство за обявяване на несъстоятелност, вкл. при чл. 626 от Търговския закон, и изразено писмено желание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем от поне един облигационер в отговор на проведена от Представителя комуникация с всички облигационери (т. 5 от Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от ТЗ);

4.5. откриване срещу Емитента на производство за прекратяване чрез ликвидация и изразено писмено желание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем от поне един облигационер в отговор на проведена от Представителя комуникация с всички облигационери (т. 5 от Предложението за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от ТЗ).“

5. свиква ОСО чрез покана, обявена в търговския регистър по партидата на Емитента поне 10 дни преди датата, за която е насрочено ОСО.

6. съхранява при себе си решенията на ОСО, които е свикал, като при поискване от страна на облигационер, е длъжен да му предостави копие от решението на съответното ОСО.

7. поема задължение да осъществява посочените действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като ОСО, 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.

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

9. В случай на предявено пред него искане в писмена форма от лице, което се легитимира като притежател на облигации от Емисията облигации, Представителят е длъжен да му предостави всяка информация относно

Емисията облигации и/или Емитента, с която разполага или която е придобил при упражняването на функциите му.

10. участва при изготвянето на нова програма, когато първоначално предложената от Емитента програма за привеждане в съответствие с финансовите съотношения по т. 6 от Предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ не е била приета от страна на общото събрание на облигационерите.

11. не носи отговорност спрямо Емитента, Облигационерите или трети лица за претърпени от тях вреди, в случай че са му предоставени невярна/и, неточна/и, неистинска/и или подвеждаща/и информация и/или документи.

12. не носи отговорност за претърпените от облигационерите вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на Общото събрание на облигационерите, взето с мнозинство повече от 1/2 от гласовете на облигационерите, записали заема.

13. носи отговорност спрямо облигационерите по Емисията за действително претърпените от тях вреди, доколкото последните са пряка и непосредствена последица от виновно неизпълнение на задълженията му по Договора и са могли да бъдат предвидени при сключването на Облигационния заем.

14. да бъде обезщетен от Емитента за всички вреди и/или загуби, претърпени от последния, в резултат на виновно неизпълнение (вкл. и в случаите на лека небрежност или неполагане на дължимата грижа) на задължение на Емитента по Договора, по Емисията или съгласно българското законодателство.

15. да пази като поверителна информацията, която е получил от Емитента по силата на Договора и за която няма задължение да бъде публично разкрита; Представителят не може да ползва информацията, която е получил от Емитента, за цели различни от защита интересите на облигационерите и изпълнението на задълженията му по Договора. Това задължение остава в сила за срок от 2 години от прекратяване на Договора. Представителят не отговаря, ако информацията е разкрита от Емитента или с негово съгласие, или в изпълнение на нормативно задължение или разпореджане на компетентен орган.

16. незабавно да уведоми Емитента и да предприеме действията съгласно чл. 100г, ал. 4 от ЗППЦК, в случай че след датата на сключване на Договора настъпи обстоятелство, пречатващо Представителя от изпълнение на задълженията му по Договора.

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

Емисията облигации на “ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е издадена съгласно Решение на СД на дружеството от 17.10.2025 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, във вр. с чл. 31, ал. 1, т. 12 от Устава на дружеството.

4.2.13. Дата на емитиране

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 23.10.2025 г.

4.2.14. ограничения върху свободната прехвърляемост

Съгласно решение на СД на “ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД от 17.10.2025 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

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

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

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

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

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

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

- Приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие зложните финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи;

- Залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката.

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

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

4.2.15. Данъчно облагане

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

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

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

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

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

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

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

Местни физически лица

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

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

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

Местни юридически лица

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

Чуждестранни физически лица

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

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 3, с връзка с §1, т. 7 ЗДДФЛ, лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация

на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/ изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

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

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

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещът на доходите в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира

това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесенят данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

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

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

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

4.3. Ред и условия на публичното предлагане

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

4.3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането:

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 25 000 000 (двайсет и пет милиона) евро, разпределени в 25 000 (двайсет и пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации с номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

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

Срокът на облигационния заем е 7 (седем) години, считано от датата на сключване на заема, съвпадаща с датата на регистрацията на емисията в ЦД. Емитентът има право да погаси облигациите предсрочно. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Възможно е срокът на емисията да бъде удължен, след одобрение от ОСО.

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

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от СД на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 (пет) работни дни преди падежа на емисията (23.10.2032 г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с Облигациите може да се удължи или намали.

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

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

Всички 25 000 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, ЦД да издаде удостоверятелен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните – договор за покупко-продажбата на книгата. 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 подметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

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

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

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

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

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

4.3.2. План на разпространение и разпределение

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

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

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

4.3.3. Цена

4.3.3.1. Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа

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

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

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

4.3.4. Пласиране и поемане

4.3.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на

лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

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

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

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

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

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

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

4.3.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Емитентът е издал само една емисия облигации с ISIN BG2100035257

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

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

4.4.4. Емисионна цена на ценните книжа

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

4.5. Допълнителна информация (по Приложение 14 от регламент 2019/980)**4.5.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали**

В Проспекта не са посочвани консултанти.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ: ДЕКЛАРАЦИИ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

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



Диан Вьчков Колев

Изпълнителен директор на

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на “ ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ” 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. Диан Вълков Колев



2. Димитър Вълков Колев



3. Здравко Владимиров Иванов



ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на годишните одитирани финансови отчети на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за 2024 г. и 2023 г., както и на междинният неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г., декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените съставени от нея финансови отчети, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Силвия Начева Парушева

Управител на

„Парушеви“ ООД



ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

Долуподписаната Мария Людмила Нунева, Дипломиран експерт-счетоводител, регистриран одитор с рег. номер 0611, отговорен за одит ангажиментите на годишните финансови отчети на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ 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.



Мария Людмила Нунева

Регистриран одитор