

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД



ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ
С ISIN КОД BG2100040257, CFI КОД DBVUFR
FISN КОД DIPLANPROPARTI /VARBD 20331201**

**20 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка една**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 348-Е от 28.05.2026 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

22.04.2026 година

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД 20 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 27.05.2026 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 29.05.2026 г.

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

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ 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 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

Този Проспект съдържа съществената информация за „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одитора на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Гаранта отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

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

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

Емитент: „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
 Седалище: гр. София
 Адрес на управление: бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер
 Работно време:ф 09:00 – 17:00 ч.
 Телефон: +359 886 552 210; +359 888 379 657
 Електронна поща: office@diplan-bg.com; atushev@diplan-bg.com;
 dbalarev@diplan-bg.com
 Лице за контакт: Антоан Тушев и Димитър Баларев – Изпълнителни директори

Инвестиционен посредник: „Реал Финанс“ АД
 Седалище: гр. Варна
 Адрес за кореспонденция: ул. „Бр. Миладинови“ № 22А
 Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
 Телефон: + 359 52 603 828
 Електронна поща: real-finance@real-finance.net
 Лице за контакт: Драган Драганов – Изпълнителен директор

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното му одобрение, 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, чрез платформата на Infostock.BG (www.infostock.bg), на интернет страницата на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД (<https://diplan.bg/>) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
„Упълномощен Инвестиционен посредник“ или **„Агент по листването“** – ИП „Реал Финанс“ АД

„Проспектът“ - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 20 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка една

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД

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 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РЕЗЮМЕ	5
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ	12
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....	22
1. <i>Отговорни лица</i>	<i>22</i>
2. <i>Законово определени одитори</i>	<i>23</i>
3. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>24</i>
4. <i>Информация за Емитента „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.....</i>	<i>24</i>
5. <i>Преглед на стопанската дейност.....</i>	<i>25</i>
6. <i>Организационна структура</i>	<i>27</i>
7. <i>Информация за тенденциите</i>	<i>27</i>
8. <i>Прогноза или оценка на печалбата.....</i>	<i>28</i>
9. <i>Административни, управителни и надзорни органи</i>	<i>28</i>
10. <i>Мажоритарни акционери.....</i>	<i>30</i>
11. <i>Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....</i>	<i>30</i>
12. <i>Допълнителна информация</i>	<i>35</i>
13. <i>Договори от съществено значение</i>	<i>35</i>
14. <i>Налични документи.....</i>	<i>36</i>
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)	37
1. <i>Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....</i>	<i>37</i>
2. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>38</i>
3. <i>Съществена информация</i>	<i>38</i>
4. <i>Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия.....</i>	<i>44</i>
5. <i>Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	<i>65</i>
6. <i>Допускане до търговия и организация на търговията.....</i>	<i>67</i>
7. <i>Допълнителна информация</i>	<i>68</i>
V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....	69
1. <i>Същност на гаранцията.....</i>	<i>69</i>
2. <i>Обхват на гаранцията</i>	<i>69</i>
3. <i>Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец</i>	<i>70</i>
4. <i>Налични документи.....</i>	<i>87</i>

I. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. ISIN код BG2100040257.

Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС)

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, ЕИК 207426499. LEI код 894500B0C9IOW9RB7W65. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер, тел. +359 886 552 210; +359 888 379 657, лице за контакт Антоан Тушев и Димитър Баларев – Изпълнителни директори, електронна поща office@diplan-bg.com; atushev@diplan-bg.com; dbalarev@diplan-bg.com.

Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, включително нейния ИКПС

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, ЕИК 207426499. LEI код 894500B0C9IOW9RB7W65. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер, тел. +359 884 466050, лице за контакт Антоан Тушев и Димитър Баларев – Изпълнителни директори, електронна поща office@diplan-bg.com; atushev@diplan-bg.com; dbalarev@diplan-bg.com.

Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта

Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg.

Дата на одобряване на Проспекта

Проспектът на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 348 - Е от 28.05.2026 г.

Предупреждение към инвеститорите

- ✓ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;
- ✓ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;
- ✓ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него;
- ✓ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на 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 на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;
- ✓ Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Раздел Б – Основна информация за Емитента

Кой е емитентът на ценните книжа?

Наименованието на Емитента е „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 207426499. LEI код 894500B0C9IOW9RB7W65. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е непублично дружество.

Към датата на изготвяне на този Проспект пряк собственик на Емитента е GAN AF MANAGEMENT LTD, HE 311763, притежаващо 99,99% от акциите в капитала на Диплан Пропърти Мениджмънт АД. RENUB LTD, HE 450687 притежава 100% от капитала на GAN AF MANAGEMENT LTD, HE 311763. 7Q HOLDINGS LIMITED, HE 261726 притежава 100% от капитала на RENUB LTD, HE 450687. Физическото лице Андреас Сотирис Хаджикироу притежава 90.70% непряко участие в капитала на 7Q HOLDINGS LIMITED, HE 261726.

Основните му дейности

Придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Антоан Анатолиев Тушев, Димитър Христов Баларев и Генади Райчев Петров. Дружеството се представлява от Антоан Тушев и Димитър Баларев – Изпълнителни директори.

Идентификационните данни на законово определените му одитори

Годишният индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2025 г. изготвен съобразно изискванията на МСС е одитиран Захари Иванов Попчев (диплом № 0702/2011 г., тел.: 0884 760 341, адрес: гр.София, ж.к. Люлин, бл.506, вх.А, ет.4, ап.11) представляващ "Одит Консултинг 2012" ООД, ЕИК 202005069, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. Кюстендил № 62. Телефон: 0889 440 605. Електронна поща: zpopchev@abv.bg

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишният одитиран индивидуален финансов отчет на Емитента за 2025 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа. Дружеството няма одитиран отчет за 2024 г. поради факта, че съгласно чл. 37, ал. 1 от Закона за счетоводството на задължителен независим финансов одит от регистрирани одитори подлежат годишните и консолидираните финансови отчети на:

1. малки предприятия, които към 31 декември на текущия отчетен период надвишават най-малко два от следните показатели:

- а) балансова стойност на активите - 4 000 000 лв.;
- б) нетни приходи от продажби - 8 000 000 лв.;
- в) средна численост на персонала за отчетния период - 50 души;

Показатели на ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД за 2024 г.:

- Персонал – под 50 души
- Балансова стойност на активите – 42 718 хил.лв.
- Нетни приходи от продажби – 2 774 хил.лв.

Трябва да се вземе предвид, че нито едно от дъщерните дружества няма приходи за 2024 г. и 2025 година. За ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД е превишен само един критерий от посочените в чл. 37, ал. 1, а именно балансовата стойност на активите. Във връзка с гореизложеното ГФО за 2024 г. на дружеството не подлежи на задължителен финансов одит. В отчета за 2025 г. се съдържат съпоставими данни за 2024 г., които представляват сравнителна неодитирана финансова информация от одитирания индивидуален годишен финансов отчет (ГФО) на емитента за 2025 г., изготвен съгласно Международните стандарти за финансово отчетитане (МСФО), като в процеса на одита на ГФО за 2025 г. същите са подложени на оценка за достоверност и са приети от одитора, заверил този отчет.

Отчет за приходите и разходите

Показател \ Период	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
хил. лв.		
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Печалба преди данъци	1 470	2 231

Отчет за финансовото състояние

Показател \ Период	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
ХИЛ. ЛВ.		
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	88 435	29 415
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	2.3264	2.0570
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)	6.7515	2.4166
Коефициент на лихвено покритие (печалба преди данъци/разходи за лихви)	0.8914	1.0809

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
ХИЛ. ЛВ.		
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(15 026)	7 830
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(21 244)	(20 830)
Нетни парични потоци от финансова дейност	35 993	13 190

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

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

В доклада относно одита на индивидуалният финансов отчет на Емитента за 2025 г. няма забележки или квалификации.

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

- ✓ Систематични рискове – войната в Украйна и военният конфликт в Близкия изток, както и други рискове от настъпване на форсмажорни събития; инфлационен риск; риск от увеличаване на лихвените нива; риск от забавен икономически растеж; политически риск;
- ✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск; лихвен риск рискове свързани с дейността на дъщерните дружества.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Вид на облигациите

Облигации са безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени и с идентификационен код (ISIN) BG2100040257. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 20 000 (хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, с общ размер на облигационната емисия 20 000 000 (двадесет милиона) евро. Срокът на емисията е 8 (осем) години (96 месеца). Емисията облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е деноминирана в евро.

Правата, материализирани в ценните книжа

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на ОС на облигационерите – в полза на облигационери, които

представяват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Съгласно закона и Условието на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на облигации, например при залог или заповед на Облигации;

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20251205150018, заемът е определен за срок от 8 (осем) години (96 месеца), с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.50% и не повече от 5.50%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 01.06.2026 г.; 01.12.2026 г.; 01.06.2027 г.; 01.12.2027 г.; 01.06.2028 г.; 01.12.2028 г.; 01.06.2029 г.; 01.12.2029 г.; 01.06.2030 г.; 01.12.2030 г.; 01.06.2031 г.; 01.12.2031 г.; 01.06.2032 г.; 01.12.2032 г.; 01.06.2033 г.; 01.12.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 01.06.2029 г.; 01.12.2029 г.; 01.06.2030 г.; 01.12.2030 г.; 01.06.2031 г.; 01.12.2031 г.; 01.06.2032 г.; 01.12.2032 г.; 01.06.2033 г.; 01.12.2033 г.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната

система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени по реда на чл. 100з от ЗППЦК със застраховка, сключена в полза на довереника на облигационерите.

Естество и обхват на гаранцията

Съгласно Решение на заседание на Съвета на директорите на дружеството от 27.11.2025 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 евро, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 26 324 397.24 евро. Датата на сключване на застрахователната полица е 01.12.2025 г. Крайният срок на застрахователната полица е 01.02.2034 г. Емитентът планира да замени съществуващото обезпечение Застраховка по облигационна емисия ISIN BG2100040257 с друго по вид обезпечение, а именно – ипотека върху недвижими имоти. Съгласно решение на СД на Емитента от 23.03.2026 г. с покана, вписана в Търговския регистър под номер 20260402090255 е свикано общо събрание на облигационерите на 17.04.2026 г. на което е взето решение за допълване на т. 2 „Параметри на облигационния заем“, в частта „Обезпечение“ от Предложението за записване на облигации, по следния начин: „След изтичане на 6 - месечен срок от емитирането на облигациите Емитентът ще замени обезпечението застраховка с ипотека на недвижим имот/недвижими имоти. В случай че Емитентът не реализира замяната на обезпечението застраховка с ипотека на недвижим имот/недвижими имоти в срока по предходното изречение, Емитентът поема задължение да изкупи обратно записаните облигации на всеки облигационер, който е отправил писмено искане за това; изкупуването на облигациите се извършва в срок до 14 дни от датата на отправеното искане по цена равна на номиналната стойност на записаните облигации, ведно с натрупаните лихвени плащания, дължими към датата на обратното изкупуване; неизпълнението или неизпълнението в срок на замяната на обезпечението от страна на Емитента не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем“. Към датата на настоящия проспект ръководството на Дружеството извършва подбор на подходящите имоти, негова собственост и такива собственост на дъщерни дружества, като в следващите действия ще пристъпи към свикване на ново Общото събрание на облигационерите, на което облигационерите ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД..

Кой гарантира ценните книжа

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51. Телефон: +359 2 981 13 40. Електронна страница: www.armees.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С

Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 16 882 614.70 евро и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 51.13 евро.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа

Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2023 г., 2024 г. и неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Одитирани данни към 31.12.2023 г.	Одитирани данни към 31.12.2024 г.	Неодитирани данни към 31.12.2025 г.
Печалба за периода	10 826	11 633	20 672

Отчет за финансовото състояние

	Одитирани данни към 31.12.2023 г.	Одитирани данни към 31.12.2024 г.	Неодитирани данни към 31.12.2025 г.
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	243 666	271 908	498 009
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	2.22	9.92	3.45

Отчет за паричните потоци

	Одитирани данни към 31.12.2023 г.	Одитирани данни към 31.12.2024 г.	Неодитирани данни към 31.12.2025 г.
Нетни парични потоци от оперативни дейности	35 306	51 098	62 438
Нетни парични потоци от финансови дейности	(3 070)	(3 165)	(13 087)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(11 056)	(27 393)	(2 353)

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

1. Систематични - политически и макроикономически рискове, инфлационни рискове; 2. Несистематични - Секторни (застрахователен риск); фирмен риск; ликвиден риск; оперативни рискове; финансов риск.

3. *Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?*

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД са са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията, риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета

на директорите на Борсата. 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 22 967.54 евро (44 920.60 лв.) или 1.1484 евро (2.2460 лв.) на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 20 млн. евро представлява 0.115 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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

Емитентът „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този Проспект?

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 20 000 облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, емитирани, съгласно решение от заседание на СД на Емитента от 27.11.2025 г.

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

Корпоративните облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ 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.

Дружеството е изразходвало по-голямата част от набрания облигационния заем в размер на 20 000 хил. евро или 39 117 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 27.11.2025 г. за издаването му:

- 3 472 хил. евро (6 790 хил. лв.) за придобиване на диверсифициран портфейл чрез покупка на финансови инструменти. Към настоящия момент сумата във финансови инструменти е редуцирана на 5 663 хил. лв., чрез продажба на част от портфейла и реализиране на минимална доходност;
- 7 295 хил. евро (14 268 хил. лв.) по договор с юридическо лице, специализирано в събирането, управлението и изкупуването на вземания, вписано в Регистъра на финансовите институции към Българската народна банка, несвързано с Емитента и със седалище Република България, за инвестиционно сътрудничество при закупуване на портфейли с обезпечени и необезпечени портфейли с необслужвани вземания, придобиване на дялови участия в търговски дружества. Към датата на настоящия проспект договорът е прекратен и с освободената сума са погасени задължения и е оптимизирана структурата на пасивите;
- 3 756 хил. евро (7 346 хил. лв.) за придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, фокусиран върху бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход;
- 5 757 хил. евро (11 259 хил. лв.) за погасяване на задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите;
- сума в размер на 97 хил. евро (195 хил. лв.) разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

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

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.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Систематични рискове – войната в Украйна и военният конфликт в Близкия изток, инфлационен риск; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; валутен риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

Войната в Украйна и военният конфликт в Близкия изток, както и риск от настъпване на форсмажорни събития

Военните конфликти в Украйна и Близкия изток поддържат глобалната икономика в състояние на висока несигурност, като фрагментират международната търговия и налагат пренасочване на огромни ресурси към отбранителния сектор. Войната в Украйна продължава да оказва натиск върху енергийната сигурност на Европа и цените на хранителните суровини, докато нестабилността в Близкия изток създава постоянни рискове от прекъсване на ключови логистични вериги през Червено море. Военният конфликт в Иран предизвиква рязък скок в глобалните цени на енергоносителите поради заплахата за корабоплаването през Ормузкия проток, което води до нов етап на инфлационен натиск върху световното производство. Тези геополитически сътресения принуждават централните банки да поддържат по-високи лихвени проценти, за да овладеят инфлационните шокове, което забавя общия икономически растеж. Същевременно засиленото сътрудничество в рамките на блокове като БРИКС и затыгането на западните санкции ускоряват деглобализацията и трансформират енергийните пазари чрез нови, по-скъпи маршрути за доставка. В дългосрочен план двата конфликта изтощават държавните бюджети и засилват дълговата тежест, поставяйки под въпрос устойчивостта на глобалните финансови пазари при евентуална по-нататъшна ескалация. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, тъй като събитията се развиват на ежедневна база. Дългосрочното въздействие би могло да повлияе на обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и като цяло на резултатите на Емитента.

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса, финансовото състояние и резултатите от операциите на Емитента.

Инфлационен риск

По последни данни от НСИ средногодишната инфлация за 2025 г., отчетена чрез индекса на потребителските цени (ИПЦ) е в размер на 4.6% и е в относително ниско ниво след рязко ускорилите се процеси след COVID-19 пандемия.

Общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) за периода 2015 г. до 2024 г.

Средногодишен ИПЦ (средногодишна инфлация)											
година	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
											(%)
Общ ИПЦ	-0.1	-0.8	2.1	2.8	3.1	1.7	3.3	15.3	9.5	2.4	4.6

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

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.

След приемането на България в еврозоната, Европейската централна банка контролира паричното предлагане, като външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива в следствие отслабване на еврото. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящата година действа рестриктивна парична политика имаща за цел намаляване на високите нива на инфлация, като целта на ЕЦБ е да се постигне устойчиво ниво от 2% на година. Тази политика прекрати програмите за вливане на ликвидност и въведе поэтапно увеличение на основните лихвени проценти от централните банки на водещите световни икономики.

Според Есенната макроикономическа прогноза 2025 г. на Министерство на финансите Нарастването на потребителските цени в края на 2026 г. ще се забави до 3.3%, в съответствие с очакваното по-слабо нарастване на доходите от труд и съответно забавяне на растежа на потреблението. Компонентите на базисната инфлация и в частност услугите ще запазят водещия си принос за формиране на общия ценови индекс. Средногодишната инфлация за 2026 г. се очаква да бъде близка до тази от 2025 г., като ще достигне 3.5% .

Риск от увеличаване на лихвените нива

След дълги години на стимулираща политика започнала от световната финансова криза през 2008 г., а при някои банки и по-рано високия размер на инфлацията бе причина стимулите да бъдат оттеглени и централните банки да приемат затягащи мерки. Това доведе до значителен ръст в цената на кредита за всички кредитополучатели – правителства, частен сектор и население. По отношение на Емитента се изразява в случай на продължителна рестриктивна политика на водещите централни банки, изразяваща се най-вече в повишените лихвени нива да доведе до увеличение на цената на заемния ресурс, който ползва или при нужда би ползвало като привлечен капитал – лихвените проценти по банкови кредити и фирмени заеми, също и по формирането на лихвеният процент по облигационния заем на Емитента, чиято променлива компонента зависи от 6 м. EURIBOR.

Макроикономически риск и риск от забавен икономически растеж

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

В Есенната макроикономическа прогноза (2025 г.) на Министерството на финансите за 2024 г. очаква растежът в ЕС да достигне 1.3% и 1.4%, съответно през 2025 и 2026 г. Прогнозите са световната икономика да нараства с около 3.1%. Известно ускорение може да се очаква в средносрочен план, но без съществено подобрение в средата. Промяната в митническата политика на САЩ допълнително увеличи нестабилността в международната среда. Ускорението на търговията преди влизането в сила на по-високите ставки компенсират само частично отрицателния ефект от въвеждането им. Очаква се въздействието да се усети до края на годината и в по-голяма степен през 2026 г., което се отразява и в понижаване на очакванията за темповете на растеж както на европейската, така и на световната икономика. Инфлационният натиск ще е умерен, като инфлацията както в ЕС, така и в глобален план ще е близка до целите на централните банки, а парична политика ще подпомага растежа. Доколкото САЩ не е сред основните търговски партньори на България, много по-голямо значение за страната ни ще има ефектът от митата върху общата икономическа активност в ЕС.

Финансовия резултат на Емитента се формира от капиталова, лихвена и дивидентна доходност, която зависи от цените на финансовите инструменти - акции,

облигации, вземания, заемащи основна част от активите му. Върху тяхната цена влияят различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Рискът от забавен икономически растеж е забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие, които могат да се отразят на борсовата цена на търгуемите ценни книжа на капиталовите пазари.

Политически риск

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

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

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB+ / BBB+	A-2 / A-2	Стабилна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна
Fitch	BBB+ / BBB+	F1 / F1	Положителна

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. „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД 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. Валутният курс на еврото носи риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

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 заплащането на дължимия данък.

Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & 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 не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той е косвено изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

Несистематични рискове – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество и неговата Група. Те се отнасят конкретно до Групата и върху тях в най-голяма степен Емитентът може да оказва влияние.

Рискове, специфични за Групата

- ✓ бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира Групата. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия резултат и върху тяхната рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с дружество от Групата да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо от произхода на задължението. Възможно е вземането към даден контрагент да бъде придобито от трета страна с цел реализиране на доход под формата на лихва или на разлика в цената и номиналната стойност на вземането. 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. Интересите на дружествата от Групата се защитават още при преддоговорната фаза, като в сключените договори се включват клаузи за начисляване на неустойки при виновно неизпълнение от настрещната страна;
- ✓ ликвиден риск - изразява се във възможността Емитента или дружества от Групата да не бъдат в състояние да посрещнат безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. По-долу са представени балансовите стойности задълженията на Емитента към 31.12.2025 г

<i>В хиляди лева</i>	2025 г.	2024 г.
Дългосрочна част по облигационни заеми	39 117	-
<i>Главница по облигационни заеми</i>	39 117	-
Общо дългосрочна част	39 117	-
Краткосрочна част по облигационни заеми	120	-

Главница по облигационни заеми	-	-
Лихви по облигационен заем	120	-
Общо краткосрочна част	120	
Дългосрочна част по заеми и кредити	17 685	19 616
Главница по заеми от търговски банки	17 685	19 616
Краткосрочна част по заеми и кредити	5 267	4 524
Краткосрочни заеми юридически лица	1 539	796
Главница по заеми от търговски банки	3 728	3 728
Общо краткосрочна част	5 267	4 524
Заеми и кредити	62 189	24 140
Нетекущи	56 802	19 616
Текущи	5 387	4 524

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет на Емитента за 2025 г.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

- ✓ лихвен риск - произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. За Емитента и дружествата в които е в Група качеството им на кредитори по пакети цедирани вземания е налице лихвен риск. Рискът се състои в повишаване на цената на финансовия ресурс, ползван от Емитента и дружествата в която е в Група. Лихвените равнища на депозитния и кредитен пазар у нас все още изостават в повишенията, спрямо тези, извършени в последната година от водещите централни банки. При евентуално ново понижение на основните лихви е възможно предсрочното погасяване на закупените вземания от страна на длъжниците и възможност за реинвестиция във вземания при същата или по-добра лихвена доходност. Намалените лихви могат да доведат до намаляване на лихвените приходи, при които Групата е възможно да събира със своите вземания. За да се запази лихвения марж за Групата при една такава тенденция, тя ще предприеме действия по намаляване на лихвените нива по своите задължения. Предпазване от намалените лихви е и възможността да се закупуват вземания при по-голямо скonto, покриващо намаляване на лихвения марж.
- ✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;
- ✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на дружество от Групата, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ риск от възможно осъществяване на сделки между дружество от Групата и свързаните с тях лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и свързаните с Групата лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;

- ✓ рискове свързани с дейността на дъщерните дружества. Дейността на дъщерните дружества на „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е изложена на специфични рискове, произтичащи от силно регулираните сектори на недвижимите имоти, събирането на вземания и хазарта. При компаниите за имоти и управление на активи (Диплан Имоти ЕООД, Диплан Имоти 1 ЕООД и Риъл Лукс Естейт ЕООД) основният риск е пазарната волатилност, която пряко влияе върху оценката на обезпеченията и ликвидността на инвестиционните портфейли. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Към датата на настоящият проспект следните дъщерни на Емитента дружества имат приходи и осъществяват търговска дейност:

- „Съркъл Сървисис“ ЕООД, ЕИК 208479309. Дружеството упражнява търговската си дейност в рамките на предмета на дейност, вписан в Търговския регистър, а именно предоставяне на комплексни телекомуникационни услуги, изграждане на контактни центрове за обслужване на клиенти и др.;

- УЕБ БЕТ СЪРВИСИС ЕООД, ЕИК 208064996. Дъщерното дружество генерира приходи от сключен Договор за наем на хардуер оборудване, не осъществява други дейности и няма други приходи за 2026 г.;

Останалите дъщерни дружества на „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД нямат приходи за 2026 г. и не осъществяват търговска дейност.

За дружествата, занимаващи се с управление на вземания, съществува значителен кредитен риск, свързан с възможността от невъзвращаемост на изкупените дългове, както и правен риск при промяна в потребителското законодателство или съдебната практика. Уеб Бет ЕООД и Уеб Бет Мениджмънт ЕООД са изложени на строг регулаторен контрол и риск от внезапни промени в данъчното облагане или изискванията за лицензиране. Оперативният риск при технологичните и мениджмънт услугите (Уеб Бет Сървисис ЕООД и Съркъл Сървисис ЕООД) е свързан със сигурността на данните и устойчивостта на софтуерните платформи. Поради това е възможно в бъдеще дъщерните дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижаване на финансовите резултати на дъщерните дружества като цяло, поради факта, че ще трябва да се извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

- ✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;

Рискове свързани с характера на ценните книжа

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем (финансов риск)

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността му, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Осигуряването на необходимата ликвидност за своевременно изплащане в срок за лихвените и главнични плащания по облигационните заеми е в пряка зависимост от правилното управление и планиране

на паричните потоци, което понякога е възпрепятствано от външни за емитента фактори и забавени разплащания с контрагенти, които по една или друга причина не приключват в срок. Ако въпреки всичко Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние.

В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Оценката на този риск изисква добро познаване и спецификите на бизнеса на Емитента, на неговата финансова позиция, ликвидност, текущи доходи, парични потоци и платежоспособност. Всеки инвеститор трябва да си изгради обоснована представа за бъдещото развитие на Емитента и за възможностите му в бъдеще да генерира достатъчно парични потоци с цел обслужване на плащанията по тази облигационна емисия

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

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

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1.50%, но не по-малко от 3.50% и не повече от 5.50% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

При издаване на настоящата емисия облигации (01.12.2025 г.) за определяне на стойността на дължимата лихва е взета стойността на EURIBOR от 2.117 %, определена на 26.11.2025 г. От началото на 2022 г. е налице промяна лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, за справяне с повишена инфлация. След продължилият дълъг период на ниски лихвени нива и програмата за „количествени улеснения“ имаща за цел вливане на ликвидност в Еврозоната в момента ЕЦБ предприема действия за ограничаване на инфлацията, като заложеният таргет от Европейската Комисия е до 2% годишна инфлация в ЕС. В резултат на това този компонент се е повишил драстично в последните две години и съответно с евентуалното му последващо увеличение ще се повиши и цената на използвания заемен ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. При продължаващо повишаване на 6-месечния EURIBOR е възможно сумата на лихвата да бъде определена на 5.50% при така зададения максимален праг и инвеститорите да пропуснат потенциален доход, ако в предложението не бе заложен максимален размер на лихвеното равнище.

От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска стойност под формата на лихви, в случай че курса на индекса смени своята тенденция в низходящ тренд. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.50 % на годишна база.

Ликвиден риск

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- ✓ наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- ✓ наличието на достатъчно голям брой Облигации в обръщение;
- ✓ наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“.

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

- ✓ развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- ✓ финансовото състояние на Емитента.

Ценови и лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно.

Към датата на този Проспект лихвите в Евророната задържат високи стойности спрямо изключително ниските нива през последните години, което доведе до ръст в лихвите на облигациите с плаващ лихвен процент.

Риск от вероятността лицето, гарантиращо облигационната емисия, да не изпълни задълженията си по гарантиране на емисията

Този риск се свързва с възможността Застрахователят да откаже изплащане на дължимата по застраховката сума. При евентуално настъпване на такъв риск Емитентът завежда иск съгласно приложимото право и споровете между страните се предявяват пред съда в седалището на Застрахователя. Възможните причини, поради които Гаранта може да изпадне в невъзможност да изпълни задълженията си по полицата са финансови затруднения, несъстоятелност и др. като природни бедствия, граждански бунтове, терористични актове, военни действия и други мащабни неочаквани събития, може да предизвика необходимост от едновременно изплащане на щети по застрахователните продукти на множество клиенти.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че по тази застраховка застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

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

Реинвестиционен риск

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода,

при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана в предходното изречение, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от получената до падежа на всяко едно от тях. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от добитата при държането им, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

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

Съгласно решение на СД на Емитента от 23.03.2026 г. с покана, вписана в Търговския регистър под номер 20260402090255 е свикано общо събрание на облигационерите на 17.04.2026 г. на което е взето решение за допълване на т. 2 „Параметри на облигационния заем“, в частта „Обезпечение“ от Предложението за записване на облигации, по следния начин: „След изтичане на 6 - месечен срок от емитирането на облигациите Емитентът ще замени обезпечението застраховка с ипотека на недвижим имот/недвижими имоти. В случай че Емитентът не реализира замяната на обезпечението застраховка с ипотека на недвижим имот/недвижими имоти в срока по предходното изречение, Емитентът поема задължение да изкупи обратно записаните облигации на всеки облигационер, който е отправил писмено искане за това; изкупуването на облигациите се извършва в срок до 14 дни от датата на отправеното искане по цена равна на номиналната стойност на записаните облигации, ведно с натрупаните лихвени плащания, дължими към датата на обратното изкупуване; неизпълнението или неизпълнението в срок на замяната на обезпечението от страна на Емитента не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем“. Към датата на настоящия проспект ръководството на Дружеството извършва подбор на подходящите имоти, негова собственост и такива собственост на дъщерни дружества, като в следващите действия ще пристъпи към свикване на ново Общото събрание на облигационерите, на което облигационерите ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с ИП „ФУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД.

Валутен риск

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

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Повишената инфлация през последните години, доведе до спад в реалната доходност от инвестициите в дългови инструменти. Този риск намира проявление и в случаите на предсрочно погасяване на облигационната емисия по инициатива на емитента.

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 от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

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

Риск при неизпълнение от страна на Емитента на клауза от застрахователния договор

Видно от застрахователната полица към сключения застрахователен договор за обезпечение на настоящата емисия облигации е налице споразумение с Гаранта за разсрочено плащане на застрахователната премия. Емитентът има задължение да заплати дължимата застрахователна премия на 16 (шестнадесет) шестмесечни вноски на всеки 6 месеца. Съгласно чл. 11, който конкретизира чл. 6 от ОУ, приложими към застрахователния договор на настоящата емисия облигации гласи, че покрити са плащания, които влизат в обхвата на периода посочен като начало и край на застрахователната полица, при условие, че е налице пълно или частично плащане на застрахователната премия, като Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор без значение дали премията е заплатена изцяло. Към датата на Проспекта дължимата премия съгласно погасителния план за плащане на премията по застрахователния договор е заплатена от Емитента в срок.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с

помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-горе в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай.

В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари;
- бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

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

1. Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев представляващи „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Драган Драганов и Прокуриста на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Антоан Анатолиев Тушев, Димитър Христов Баларев и Генади Райчев Петров, 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 годишният одитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2025 г. е Юлияна Костадинова Николова, управител на "КК 2013" ООД, ЕИК 204382364, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ж.к. Дианабад, бул./ул. ул. "Крум Кюлявков" № 15А, ет. 8, отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените финансови отчети.

"Одит Консултинг 2012" ООД, ЕИК 202005069, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. Кюстендил № 62, представлявано от Захари Иванов Попчев (диплом № 0702/2011 г., тел.: 0884 760 341, адрес: гр.София, ж.к. Люлин, бл.506, вх.А, ет.4, ап.11), заверил индивидуалният финансов отчет на Дружеството за 2025 г. е отговорен за вредите, причинени от одитираният от него финансов отчет на Дружеството.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „ДИПЛАН

ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД като Застраховач и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се информация в настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД с ISIN код BG2100040257 е вярна и пълна. „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в настоящия Проспект.

Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51.

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

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

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (<https://portal.registryagency.bg/>).

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД с решение № 348 - Е / 28.05.2026 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

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

2. Законово определени одитори

2.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишният индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2025 г. изготвен съобразно изискванията на МСС е одитиран Захари Иванов Попчев (диплом № 0702/2011 г., тел.: 0884 760 341, адрес: гр.София, ж.к. Люлин, бл.506, вх.А, ет.4, ап.11) представляващ "Одит Консултинг 2012" ООД, ЕИК 202005069, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. Кюстендил № 62. Телефон: 0889 440 605. Електронна поща: zpopchev@abv.bg. Дружеството няма одитиран отчет за 2024 г. В отчета за 2025 г. се съдържат съпоставими данни за 2024 г., които представляват сравнителна неодитирана финансова информация от одитирания индивидуален годишен финансов отчет (ГФО) на емитента за 2025 г., изготвен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), като в процеса на одита на ГФО за 2025 г. същите са подложени на оценка за достоверност и са приети от одитора, заверил същият този отчет.

2.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторът, заверил

индивидуалният ГФО на емитента за 2025 г. е избран след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

3. Рискови фактори

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

4. Информация за Емитента „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

4.1. История и развитие на емитента.

4.1.1. Фирма и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, която се изписва на латиница по следния начин – DIPLAN PROPERTY MANAGEMENT JSC.

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

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 207426499 с вписване № 20230619135854 от 19.06.2023 г. LEI код на дружеството 894500B0C9IOW9RB7W65.

4.1.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен.

Дружеството е учредено на 13.06.2023 г. като акционерно дружество и съгласно чл. 4 от Устава си е с неопределен срок на съществуване. Вписано е в Търговския регистър на Република България с ЕИК 207426499.

4.1.4. Седалище и правна форма на емитента, идентификационен код на правния субект (ИКПС), законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв, заедно със забележка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, LEI код 894500B0C9IOW9RB7W65, е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България, с неопределен срок на съществуване. Съгласно решение на Българска Народна Банка, БНБ-55568/23.04.2024, Дружеството придобива статут на финансова институция, с дейност по ЗКИ - придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити. „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е със седалище и адрес на управление: град София 1309, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, ет. 1. Дружеството не разполага с клонове на територията на страната и извън нея Телефон: +359 886 552 210; +359 888 379 657. Електронна поща: office@diplan-bg.com; atushev@diplan-bg.com; dbalarev@diplan-bg.com . LEI код на дружеството 894500B0C9IOW9RB7W65.

Интернет страницата на дружеството е: <https://diplan.bg/> .

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 в включена чрез препратка в проспекта.

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

Няма други съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента, настъпили след периода, обхванат от финансовата информация. Освен горепосочената емисия облигации, няма други произтекли по отношение на Емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му.

4.1.6. *Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция.*

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2025 г., не са извършени съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

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

Емитента очаква да финансира бъдещите си дейности си през 2026 г., съгласно целите заложи в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма.

5. Преглед на стопанската дейност

5.1. *Предмет на дейност на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.*

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити.

Съгласно решение на Българска народна банка, БНБ-55568/23.04.2024 Дружеството е със статут на финансова институция, с следната дейност по Закона за кредитните институции: Придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити.

В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции то е вписано в Регистъра на финансовите институции под номер BGR00493 и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ.

След своето създаване през 2023 г. Дружеството е придобило недвижими имоти (сгради и земи) на стойност 6,572 хил. лв., като финансирането на тези сделки е осъществено чрез дългосрочни заеми от "БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА" АД /БАКБ/ и GAN AF MANAGEMENT LTD /с предходно наименование MARIFONS HOLDINGS LIMITED/.

След регистрирането си като финансова институция през 2024 г. съгласно изискванията на българското законодателство, през 2025 г. Дружеството продължава да упражнява основната си дейност по управление и събиране на вземания, като участва и в търгове за придобиване на вземания, организирани от финансови институции. През декември 2025 г. и във връзка с приетия Закон за лицата, обслужващи кредити, и купувачите на кредити, дружеството е подало писмено заявление до Българската народна банка за издаване на лиценз, съгласно разпоредбите на закона. На 06.02.2026 г. дружеството получи Писмо с Изх. № БНБ-21746/03.02.2026 г., с което на основание чл. 9, ал. 5 от ЗЛОКК са поискани допълнителни документи, като на дружеството е даден четиримесечен срок от датата на получаване на писмото за изпълнение. Към настоящия момент дружеството подготвя исканите документи и информация, която да предостави на БНБ в дадения от надзорния орган срок.

Основните пазари на които са представени Емитента и дъщерните му дружества и извършват дейност са на територията на Република България, като са представени в секторите на недвижимите имоти и управлението на активи. Чрез Диплан Имоти ЕООД, Диплан Имоти 1 ЕООД и Риъл Лукс Естейт ЕООД групата инвестира в строителство, покупко-продажба и управление на жилищни и търговски площи. Към датата на настоящият проспект следните дъщерни на Емитента дружества имат приходи и осъществяват търговска дейност:

- „Съркъл Сървисис“ ЕООД, ЕИК 208479309. Дружеството има назначени 9 служителя, от които 8 човека са назначени на трудов договор, а с управителя има

сключен договор за управление. Дружеството упражнява търговската си дейност в рамките на предмета на дейност, вписан в Търговския регистър, а именно предоставяне на комплексни телекомуникационни услуги, изграждане на контактни центрове за обслужване на клиенти и др.;

- УЕБ БЕТ СЪРВИСИС ЕООД, ЕИК 208064996. Дружеството няма назначени служители. Дъщерното дружество генерира приходи от сключен Договор за наем на хардуер оборудване, не осъществява други дейности и няма други приходи за 2026 г.;

Останалите дъщерни дружества на „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД нямат приходи за 2026 г. и не осъществяват търговска дейност, към датата на настоящия проспект.

Паралелно с това Групата заема позиции на пазара на финансови услуги, чрез специализирано изкупуване и администриране на портфейли от необслужвани вземания. Допълнителните направления в стопанската дейност на Групата е в технологичния и развлекателния сектор, както и консултантските услуги. Тази диверсифицирана структура ще позволи на групата да присъства едновременно в строителния, финансовия и дигиталния сектор в България.

СТРУКТУРА НА ПРИХОДИТЕ НА ГРУПАТА ЗА 2025 г.

Вид приход	Сума в хил.лв.	Сума в хил.евро	Отн. дял
Приходи от лихви (събрани вземания по изкупени кредити)	2 265	1 158 €	39%
Приходи от продажба на финансови активи, държани с цел продажба	2 340	1 196 €	41%
Други приходи (наеми, продажба на активи)	758	388 €	13%
Нетна печалба от промяна в справедлива стойност	391	200 €	7%
Общо	5 754	2 942 €	

СТРУКТУРА НА ПРИХОДИТЕ НА ГРУПАТА ЗА 2024 г.

Вид приход	Сума в хил.лв.	Сума в хил.евро	Отн. дял
Приходи от лихви (събрани вземания по изкупени кредити)	2 474	1 265 €	43%
Приходи от продажба на финансови активи, държани с цел продажба	0	- €	0%
Други приходи (наеми, продажба на активи)	56	29 €	1%
Нетна печалба от промяна в справедлива стойност	3 340	1 708 €	58%
Общо	5 870	3 001 €	

Източник: По данни на Емитента

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

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

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

6. Организационна структура

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

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на Република България през месец юни 2023 г. с ЕИК 207426499 и понастоящем собственост на "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731 и GAN AF MANAGEMENT LTD, Р.Кипър, HE 311763.

Физическо лице, упражняващо непряк и косвен контрол, в качеството си на собственик на достатъчен процент акции или дялове е Андреас Сотирис Хаджикироу, който притежава 90.07 % от акциите в капитала на 7Q HOLDINGS LIMITED, HE 261726, което дружество е едноличен собственик на RENUB LTD, HE 450687 - което от своя страна е едноличен собственик на GAN AF MANAGEMENT LTD, HE 311763, което от своя страна притежава 99,99% от акциите в капитала на Диплан Пропърти Мениджмънт АД. Непряко участие на Андреас Сотирис Хаджикироу в ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД е в размер на 99.99%.

По-долу са представени Групата на Емитента с инвестициите в неговите дъщерни дружества към 31.12.2025 г.

<i>В хиляди лева</i>	2025 г.	% собственост
Диплан Имоти ЕООД	10 092	100%
Диплан Имоти 1 ЕООД	7 334	100%
Риъл Лукс Естейт ЕООД	2 191	100%
Манастирски Рид Парк ЕООД	3 000	100%
Уеб Бет ЕООД	2 000	100%
Уеб Бет Мениджмънт ЕООД	1	100%
Уеб Бет Сървисис ЕООД	10	100%
Съркъл Сървисис ЕООД	50	100%
Инвестиции в дъщерни предприятия	24 678	

Източник: Одитиран годишен финансов отчет на Емитента към 31.12.2025 г. на индивидуална база.

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

В т. 6.1. са описани физическото и юридически лица, които упражняват непряк или пряк контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента.

7. Информация за тенденциите

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

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента и на групата на Емитента от датата на последният одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2025 г. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и на групата на Емитента от одитираният индивидуален годишен финансов отчет на Емитента към 31.12.2025 г., до датата на проспекта.

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

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата с които е в Група е свързана с увеличаването на лихвените проценти, в следствие на водената лихвена политика на Европейската централна банка. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR, но не повече от 5.50% и не по малко от 3.50 % на годишна база. Лихвите на повечето банкови заеми също са плаващи, като при тях банката определя референтен лихвен

процент, към който начислява договорената надбавка. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на Групата да се повиши в бъдеще.

По отношение на течащото производство на БНБ, за издаване на лиценз, за извършване на дейност, свързана с обслужване на кредити, съгласно разпоредбите на ЗЛОККК се изисква прецизно изпълнение на регулаторните стандарти за прозрачност и оперативна стабилност. Получаването на лиценза ще утвърди дружеството като надежден субект на финансовия пазар, гарантирайки защитата на правата неговите клиенти. Този процес е свързан с поемането на дългосрочни ангажименти за стриктно отчитане пред надзорния орган и поддържане на системи за вътрешен контрол. Успешното приключване на етапа ще позволи на дружеството да разшири дейността си в сектора на обслужването на кредити, адаптирайки се към актуалните европейски изисквания.

8. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

9. Административни, управителни и надзорни органи

9.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент

Членове на Съвета на директорите

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица, вписани по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписвания.

До 14.04.2025 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Антоан Анатолиев Тушев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор ;

- Генади Райчев Петров - Председател на Съвета на директорите;

- Йоана Димитрова Бетовска – член на Съвета на директорите.

До тази дата Дружеството се представлява от Антоан Анатолиев Тушев.

На 14.04.2025 г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите и като член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор е вписан Димитър Христов Баларев. Считано от тази дата дружеството се представлява от двама изпълнителни директори - Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев.

На 24.11.2025 г. е вписана нова промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, като Йоана Димитрова Бетовска е освободена от длъжността си като член на Съвета на директорите.

Към датата на настоящия проспект съставът на Съвета на директорите е както следва:

- Антоан Анатолиев Тушев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;

- Димитър Христов Баларев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;

- Генади Райчев Петров - Председател на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява заедно от Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев

Антоан Анатолиев Тушев – изпълнителен директор

Образование: ВИСШЕ – МАГИСТЪР ПО СПЕЦИАЛНОСТ ПРАВО

• 2012 - 2017 г. - СОФИЙСКИ УНИВЕРСИТЕТ „СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ“- Магистърска степен/Специалност „Право“;

Професионален опит:

• 2024 г. до сега – изпълнителен директор в ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД;

• 2020 г. до сега – управител в АРКАНА КОНСУЛТ ЕООД;

• 2019 г. до сега – юрисконсулт в БМ Лизинг ЕАД;

Бизнес адрес:

гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер

Г-н Тушев извършва следните дейности извън „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД:

- 2020 г. до сега – управител в АРКАНА КОНСУЛТ ЕООД;
- 2019 г. до сега – юрисконсулт в БМ Лизинг ЕАД;

Към датата на изготвяне на този Проспект, Антоан Анатолиев Тушев притежава следното участие в дружества като съдружник и/или акционер.

- АРКАНА КОНСУЛТ ЕООД – 100% от дяловете на дружеството в размер на 2556.46 евро.

Димитър Христов Баларев – изпълнителен директор

Образование: ВИСШЕ – СЧЕТОВОДСТВО И КОНТРОЛ/ Магистър/

- 1993 г. - Университет за национално и световно стопанство (УНСС) гр. София

Професионален опит:

• 2025 г. до сега – изпълнителен директор в ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД;

• 2025 г. до сега – Ръководител събиране фирмени кредити във „Финанс инфо асистанс“ ЕАД;

• 2015 - 2025 г.– заместник директор на дирекция „Анализ и управление на класифицирани експозиции“ в ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД;

• 2011 – 2015 г.– Главен специалист в дирекция „Анализ и управление на класифицирани експозиции“ в ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД;

Бизнес адрес:

гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер

Г-н Баларев извършва следните дейности извън „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД:

• 2025 г. до сега – Ръководител събиране фирмени кредити във „Финанс инфо асистанс“ ЕАД;

Към датата на изготвяне на този Проспект, г-н Баларев не притежава участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Генади Райчев Петров – Председател на съвета на директорите

Образование: ВИСШЕ – Трудова организационна психология

- Софийски университет „Свети Климент Охридски“ гр. София

Професионален опит:

• 2023 г. до сега – член на съвета на директорите в ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД;

• 2024 г. до сега – Член на съвета на директорите в Елеа Кепитъл Холдинг АД;

• 2025 г. до сега – Член на съвета на директорите в КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД;

• 2024 г. до сега – управител в Риъл Лукс Естейт ЕООД;

• 2024 г. до сега – управител в МАНАСТИРСКИ РИД ПАРК ЕООД;

• 2024 г. до сега – управител в Диплан имоти 1 ЕООД;

• 2024 г. до сега – управител в Диплан имоти ЕООД;

• 2023 г. до сега – заместник-ръководител на Контактен център във Фронтекс Интернешънъл ЕАД;

• 2021 - 2023 г.– Старши специалист анализи и рипорти в А1 България;

Бизнес адрес:

гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер

Г-н Петров извършва следните дейности извън „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД:

• 2024 г. до сега – Член на съвета на директорите в Елеа Кепитъл Холдинг АД;

• 2025 г. до сега – Член на съвета на директорите в КЕЙ БИ АГРО ИНДЪСТРИ ЕАД;

• 2024 г. до сега – управител в Риъл Лукс Естейт ЕООД;

• 2024 г. до сега – управител в МАНАСТИРСКИ РИД ПАРК ЕООД;

• 2024 г. до сега – управител в Диплан имоти 1 ЕООД;

- 2024 г. до сега – управител в Диплан имоти ЕООД;
- 2023 г. до сега – заместник-ръководител на Контактен център във Фронтекс Интернешънъл ЕАД;

Към датата на изготвяне на този Проспект, г-н Петров не притежава участие в дружества като съдружник и/или акционер

Дружеството се представлява от изпълнителните директори **Антоан Анатолиев Тушев и Димитър Христов Баларев.**

9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи

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

10. Мажоритарни акционери

10.1. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол

Към датата на изготвяне на този Проспект пряк собственик на Емитента е GAN AF MANAGEMENT LTD, HE 311763, притежаващо 99,99% от акциите в капитала на Диплан Пропърти Мениджмънт АД. RENUB LTD, HE 450687 притежава 100% от капитала на GAN AF MANAGEMENT LTD, HE 311763. 7Q HOLDINGS LIMITED, HE 261726 притежава 99.99% от капитала на RENUB LTD, HE 450687. Физическото лице Андреас Сотирис Хаджикироу притежава 90.07 % от акциите в капитала на 7Q HOLDINGS LIMITED, HE 261726 .

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.

Към настоящия момент 99.99% е непрякото участие на Андреас Сотирис Хаджикироу в ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД.

10.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

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

11.1. Финансова информация за минали периоди

11.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години (или целия период, който може и да е по-кратък, през който емитентът е упражнявал дейност), както и одиторските доклади за всяка от тези години.

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторският доклад и отчетта за управление за 31.12.2025 г., са достъпни на интернет-страницата на Емитента <https://diplan.bg/>

Дружеството няма одитиран отчет за 2024 г., поради факта, че съгласно чл. 37, ал. 1 от Закона за счетоводството на задължителен независим финансов одит от регистрирани одитори подлежат годишните и консолидираните финансови отчети на:

1. малки предприятия, които към 31 декември на текущия отчетен период надвишават най-малко два от следните показатели:

- а) балансова стойност на активите - 4 000 000 лв.;
- б) нетни приходи от продажби - 8 000 000 лв.;
- в) средна численост на персонала за отчетния период - 50 души;

Показатели на ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД за 2024 г.:

- Персонал – под 50 души
- Балансова стойност на активите – 42 718 хил.лв.
- Нетни приходи от продажби – 2 774 хил.лв.

Трябва да се вземе предвид, че нито едно от дъщерните дружества няма приходи за 2024 г. и 2025 г. За ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД е превишен само един критерий от посочените в чл. 37, ал. 1, а именно балансовата стойност на активите. Във връзка с гореизложеното ГФО за 2024 г. на дружеството не подлежи на задължителен финансов одит.

В отчета за 2025 г. се съдържат съпоставими данни за 2024 г., които представляват сравнителна неаудитирана финансова информация от одитирания индивидуален годишен финансов отчет (ГФО) на емитента за 2025 г., изготвен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), като в процеса на одита на ГФО за 2025 г. същите са подложени на оценка за достоверност и са приети от одитора, заверил този отчет.

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

След допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, обект на настоящия проспект и във връзка с чл. 32 от Закона за счетоводството, „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ще започне да изготвя и публикува тримесечни междинни консолидирани финансови данни, както и годишен одитиран консолидиран финансов отчет по отношение на осъществявания от него контрол върху осемте му дъщерни дружества. Годишният одитиран финансов отчет на Емитента за 2025 г. е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС).

Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход в хил. лв	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
	(одитирани данни.)	(неодитирани данни)
Приходи от лихви	2 265	2 774
Разходи за лихви	(1 646)	(2 064)
Нетен резултат от лихви	619	710
Приходи от продажба на финансови инструменти	2 340	-
Други приходи, нетно	758	56
Нетна печалба от промяна в справедлива стойност	391	3 340
Общо приходи	4 108	4 106
Разходи за материали и външни услуги	(1 006)	(1 327)
Разходи за персонала	(139)	(115)
Разходи за амортизация	(216)	(213)
Финансови приходи/(разходи), нетно	51	(73)
Други разходи	(1 328)	(147)
Печалба преди данъци	1 470	2 231
Разходи за данъци	(22)	(160)
Печалба за периода	1 448	2 071

Друг всеобхватен доход		
Общо всеобхватен доход за годината	1 448	2 071

През 2025 г. Дружеството има реализиран нетен резултат от приходи от лихви в размер на 619 хил. лв. спрямо 710 хил. лв. през 2024 г. Общите приходи се запазват на относително същото ниво - 4 108 хил. лв. за 2025 г., спрямо 4 106 хил. лв. през предходната 2024 г., главно в резултат на отчетените през последната година приходи от продажба на финансови активи в размер на 2 340 хил. лв. В резултат на увеличени други разходи, свързани с начислени неустойки нетния финансов резултат е по-нисък в размер на 1 470 хил. лв. през 2025 г., спрямо 2 071 хил. лв. през 2024 г.

Отчет за финансовото състояние в хил. лв	31.12.2025	31.12.2024
	(одитирани данни.)	(неодитирани данни.)
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	7 287	7 180
Инвестиции в дъщерни предприятия	24 678	24 628
Дългосрочни вземания по предоставени заеми	9 069	561
Общо нетекущи активи	41 034	32 369
Текущи активи		
Краткосрочни финансови активи	7902	1035
Вземания по договори за цесия	32 485	8 331
Търговски и други вземания	17 631	84
Вземания от свързани лица	2 474	99
Предплатени разходи	85	-
Пари и парични еквиваленти	523	800
Общо текущи активи	61 100	10 349
ОБЩО АКТИВИ	102 134	42 718
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Регистриран капитал	11 097	11 097
Неразпределена печалба	631	(665)
Текущ резултат	1 448	2 071
Общо собствен капитал	13 176	12 503
ПАСИВИ		
Нетекущи задължения		
Облигационен заем	39 117	-
Заеми	17 685	19 616
Задължения към свързани лица	5 892	5 568
Общо нетекущи пасиви	62 694	25 184
Текущи задължения		
Търговски и други задължения	20 855	347
Текущи данъчни задължения	22	160
Текуща част по заеми	3 848	3 728
Краткосрочни заеми	1 539	796
Общо текущи пасиви	26 264	5 031
ОБЩО ПАСИВИ	88 958	30 215
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	102 134	42 718

През 2025 г. Дружеството реализира печалба на стойност 1 448 хил. лв. (2024г.: 2 071 хил. лв.) и като резултат собственият капитал на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е 13 176 хил. лв.

Отчет за паричните потоци в хил. лв.	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
	(одитирани данни)	(неодитирани данни.)
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(424)	(3 759)
Постъпления от клиенти	488	526
Постъпления по цедирани вземания	2 177	12 179
Постъпления от продажба на краткосрочни фин.активи	938	5 120
Постъпление от продажба на цедирани вземания	43 009	-
Плащания за придобиване на цедирани вземания	(59 240)	(5 620)
Плащания, свързани с персонал	(259)	(173)
Плащания за корпоративен данък	(160)	-
Други постъпления	148	-
Други плащания	(1 703)	(443)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(15 026)	7 830
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	(50)	(5 011)
Плащания за закупуване на финансови активи	(10 398)	(4 531)
Предоставени заеми на свързани лица	(10 504)	-
Изплатени заеми от свързани лица	138	-
Предоставени заеми	(813)	(11 288)
Изплатени заеми	383	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(21 244)	(20 830)
Парични потоци от финансова дейност		
Внесен капитал	-	8 700
Емитирани облигации	39 117	-
Получени заеми	2 077	5 808
Изплатени заеми	(3 707)	-
Платени лихви по заеми	(1 494)	(1 318)
Нетни парични потоци от финансова дейност	35 993	13 190
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(277)	190
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	800	610
Пари и парични еквиваленти в края на периода	523	800

Нетната промяна на паричните средства през периода е намаление с 277 хил. лв. В резултат паричните средства в края на 2025 г. са 523 хил. лв.

11.1.2. Промяна на референтната балансова дата.

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.3. Счетоводни стандарти

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

Към датата на изготвяне на този Проспект „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, изготвя индивидуални финансови отчети.

11.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

11.1.5. Консолидирани финансови отчети

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя единствено индивидуални финансови отчети, съгласно освобождаването на малките групи предприятия от задължението да изготвят консолидиран финансов отчет, което е регламентирано в чл. 32 от Закона за счетоводството. След одобрението на настоящия проспект и вписването на горепосочената емисия облигации в регистъра по чл. 30., ал. 1, т. 3 от ЗКФН и последващо и допускане до търговия на регулиран пазар „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ще започне да изготвя и публикува консолидирани финансови отчети.

11.1.6. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2025 г.

11.2. Междинна и друга финансова информация

Последният индивидуален финансов отчет на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е към 31.12.2025 г., като същия е одитиран.

11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди

11.3.1. Одиторски доклад

Годишният индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2025 г. изготвен съобразно изискванията на МСС е одитиран Захари Иванов Попчев (диплом № 0702/2011 г., тел.: 0884 760 341, адрес: гр.София, ж.к. Люлин, бл.506, вх.А, ет.4, ап.11) представляващ "Одит Консултинг 2012" ООД, ЕИК 202005069, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. Кюстендил № 62. Телефон: 0889 440 605. Електронна поща: zpopchev@abv.bg В доклада относно одита на горепосоченият финансов отчет на Емитента за 2025 г. няма забележки или квалификации.

11.3.2. Друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите

Освен посоченият одитиран индивидуален финансов отчет за 2025 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана.

11.3.3. 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 одитираният годишен индивидуален финансов отчет за 2025 г.

11.4. 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 и неговите дъщерни дружества са осведомени):

- които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Групата му;

- които могат да имат съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние или рентабилността на Групата.

11.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от одитирания финансов отчет за 2025 г., до датата на настоящия проспект не е настъпила друга съществена промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата Група.

12. Допълнителна информация

12.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал, записан при създаването му е 50 000 лева. Към 31.12.2025 г. същият е бил 11 097 000 лева, разпределен в 11 097 000 обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев, представляващи 100% от капитала на „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД.

Съгласно чл. 33 от Закона за въвеждане на еврото, вписаният в Търговския регистър капитал на дружеството автоматично е заменен със стойността му в евро, като същият е в размер на 5 659 470.00 евро на 01.01.2026 г. Съгласно чл. 31, ал. 2 от Закона за въвеждане на еврото, капиталът на дружеството се формира от номиналната стойност на една акция, умножена по броя на акциите. В тази връзка, към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, капиталът на „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД е в размер на 5 659 470 евро, разпределен в 11 097 000 обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, всяка с номинална стойност от 0.51 евроцента.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект собственици на капитала на Дружеството са GAN AF MANAGEMENT LTD, Р. Кипър, HE 311763, притежаващ 99.99% от капитала и "Елеа Кепитъл Холдинг" АД, ЕИК 124020731, притежаващ 0.01%.

„Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД се регистрира като финансова институция под надзора на Българската народна банка на 24.04.2024 г. и спазва всички изисквания на регулаторните органи.

На 24.11.2025 г. дружеството е вписало в Търговския регистър промяна във вида на акциите си, а именно от налични, същите са преобразувани в безналични, като промяната е част от предприетите стъпки за лицензирането на „Диплан Пропърти Мениджмънт“ АД съгласно изискванията на новоприетия Закон за лицата, обслужващи кредити, и купувачите на кредити

12.2. Учредителен акт и устав

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 207426499 под № 20230619135854 от 19.06.2023 г.

Уставът на Дружеството е с последно изменение от 14.11.2025 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията под № 20251124121223 от 24.11.2025 г. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 5 от Устава на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. Не са посочени цели на Емитента в Устава му.

13. Договори от съществено значение

Към 31.12.2025 г. Емитентът и дъщерните му дружества са страна по следните договори за банкови кредити с местни финансови институции:

Емитент/дъщерно дружество	Дата на отпускане	Първоначален размер	Падеж	Остатък към 31.12.2025 г.	Обезпечение
ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД – кредитополучател и „Българо-американска	21.9.2023	9 280 000.00€	20.06.2033	6 580 000.00€	1) Солидарен длъжник – ДИПЛАН ИМОТИ 1 ЕООД, РИЪЛ ЛУКС ЕСТЕЙТС ЕООД; ДИПЛАН ИМОТИ ЕООД

кредитна банка“ АД - кредитор					2) Ипотеки върху недвижими имоти, собственост на дъщерните дружества
ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД – кредитополучател и Тексим Банк АД - кредитор	1.12.2023	2 800 000.00 €	20.11.2030	2 761 979.00€	Ипотека върху собствени имоти
ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ АД – кредитополучател и Тексим Банк АД - кредитор	28.5.2024	1 636 134.02€	20.5.2029	1 601 322.00€	Ипотека върху собствени имоти

Договорените годишни лихвени проценти по горепосочените банкови кредити са в диапазона от 3.20% до 4.80%. Извън посочените по-горе задължения, Емитентът и дъщерните му дружества нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност. По отношение на сключените между Емитента и „Българо-американска кредитна банка“ АД, със солидарни длъжници ДИПЛАН ИМОТИ 1 ЕООД, РИЪЛ ЛУКС ЕСТЕЙТС ЕООД и ДИПЛАН ИМОТИ ЕООД, както и сключените с „Тексим Банк“ АД два договора за банков кредит дружеството не е в забава/неизпълнение по горепосочените кредити и изплаща задълженията си по тези кредити в срок.

С изключение на издадения облигационен заем, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар и посочените по-горе договори за банкови кредити, Емитентът и дъщерните му дружества нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за способността на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните облигации.

14. Налични документи

След одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, този Проспект и допълнителна информация за „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД могат да бъдат получени от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg), от Българската фондова борса (www.bse-sofia.bg) и от интернет страницата на публичната медия, с която Емитента има сключен договор Infostock.BG (www.infostock.bg).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и годишният одитиран финансов отчет за 2025 г., Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица както могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД <https://diplan.bg/>.

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с допълненията към тях (сключени анекси) ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите, ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД - <https://www.focalpoint.bg/>.

През периода на валидност на Проспекта всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент:	„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+359 886 552 210; +359 888 379 657
Електронна поща:	office@diplan-bg.com; atushev@diplan-bg.com;
dbalarev@diplan-bg.com	

Лице за контакт:	Антоан Тушев и Димитър Баларев – Изпълнителни директори
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Бр. Миладинови“ № 22А
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

През периода на валидност на Проспекта, договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с допълненията към тях (сключени анекси) ще бъдат достъпни на хартиен носител на адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „ФУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД – бул. „Тодор Александров“ № 73.

През периода на валидност на Проспекта, на оповестените по-горе в тази точка места ще са налични и достъпни за инвеститорите всички посочени в застрахователната полица приложения, както и всички посочени в Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ приложения.

Уставът на Емитента е наличен по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)

1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица“ на Информацията по Приложение 6 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, на стр. 20 и 21 по-горе.

1.2. Декларацията от лицата за достоверността на информацията е посочена в същия раздел.

1.3. В Проспекта не е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт.

1.4. 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);
- ✓ Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията <https://portal.registryagency.bg/>
- ✓ БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД (www.bcra-bg.com).

1.5.

а) настоящият Проспект е бил одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност;

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

2. Рискови фактори

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

3. Съществена информация

3.1. *Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането*

Доколкото е известно на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

3.2. *Обосновка на предлагането и използването на постъпленията*

Корпоративните облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ 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.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на СД на капитала на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД от 27.11.2025 г. със следните цели:

- формиране на портфейл от инвестиции в мажоритарни, асоциирани и миноритарни дялови участия в капитала на търговски дружества;
- инвестиции в развитието на придобитите и на съществуващите в портфейла на емитента асоциирани и дъщерни дружества;
- придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, фокусиран върху бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход;
- придобиване на диверсифициран портфейл от финансови инструменти;
- погасяване на задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Към датата на настоящия проспект Дружеството е изразходвало облигационният заем с набрани средства в размер на 20 000 хил. евро или 39 117 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 27.11.2025 г. за издаването му, както следва:

- в периода декември 2025 г. до февруари 2026 г. сума от **3 472 хил. евро (6 790 хил. лв.)** за придобиване на диверсифициран портфейл чрез покупка на финансови инструменти. Придобити са през сделки с инвестиционен посредник и насрещни страни, несвързани с емитента:
 - за обща стойност 571 хил. евро (1 118 хил. лв.) - 18 400 бр. дяла от ДФ ЦКБ Актив (ISIN: BG9000008078); 80 бр. дяла от ДФ Селект Облигации (ISIN: BG9000011064); 2 620 бр. дяла от ДФ ЦКБ Актив (ISIN: BG9000008078), 3 750 бр. дяла от ДФ ЦКБ Лидер (ISIN: BG9000007070); 2 413 дяла от ДФ ЦКБ Гарант (ISIN: BG9000009076); 63 505 бр. дяла от ДФ Прайм Асетс (ISIN: BG9000016071); 367 акции от Конкорд фонд-8 Алтернативен инвестиционен фонд АД (ISIN: BG1200008214); 283 700 бр. дяла от ДФ Навигатор Плюс (ISIN: BG9000002238); 294 500 бр. дяла от ДФ Плюс (ISIN: BG9000002170). Впоследствие инвестициите са реализирани с обща сума от продажбите в размер на 576 хил. евро (1 127 хил. лв.) и реализирана краткосрочна доходност в размер на 5 хил. евро (9 хил. лв.). Освободената сума (576 хил. евро) е част от предоставен необезпечен заем на 20.01.2026 г. на юридическо лице, несвързано с Емитента и със седалище Република България на обща сума в размер 948 хил. евро при 4.1% годишна лихва и срок за погасяване една година*
 - за покупката на 2 900 бр. облигации с ISIN BG2100045256 в Байена Венчърс АД, ЕИК208416052, чрез записване за сумата от 2 900 хил. евро (5 672 хил. лв.). Облигацията е с пет годишен матуритет и с годишна лихва 5.7% На 14.04.2026 г. са продадени 2845 броя облигации на цена от 1019.74 евро на облигация за сумата от 2 901 хил. евро. С получената сума са закупени необезпечени вземания, с юридическо лице, специализирано в събирането, управлението и изкупуването на вземания, вписано в Регистъра на финансовите институции към Българската народна банка,

несвързано с Емитента и със седалище Република в размер на 15 869 хил. евро, като длъжници по тези вземания са четири юридически лица, несвързани с Емитента. Вземанията са закупени за цена в размер на 3 100 хил. евро, като 2 900 хил. евро са заплатени в деня на сключване на договора за цесия - 14.04.2026 г. Остават за доплащане още 200 хил. евро в срок до 14.04.2027 г., които Емитента предвижда да заплати със собствени средства. Към настоящия момент не са налице забавяния и неплащания на дължими суми съгласно сключените договори.

- сума в размер на **7 295 хил. евро (14 268 хил. лв.)** по договор от 01.12.2025 г. с юридическо лице, специализирано в събирането, управлението и изкупуването на вземания, вписано в Регистъра на финансовите институции към Българската народна банка, несвързано с Емитента и със седалище Република, с предмет : а) за инвестиционно сътрудничество при закупуване на портфейли с обезпечени и необезпечени портфейли с необслужвани вземания; б) придобиване на дялови участия в търговски дружества. По инициатива на Емитента, свързано с нуждата от от освобождаване на финансов ресурс, който да инвестира по собствени проекти договорът е прекратен със споразумение от 05.01.2026 г., като вземането е продадено на юридическо лице, публично дружество със специална инвестиционна цел, обслужващо междуфирменото финансиране чрез създаване на вземания, цесии на вземания, издаване на записи на заповед и т.н, чиито капитал се търгува на БФБ АД и несвързано с Емитента и със седалище Република за цена от 7 200 хил. евро. Сумата е получена, като е разходвана по следния начин:
 - ✓ на 06.02.2026 г. - 127 хил. евро – за погасяване на задължение по Договор за необезпечен заем към юридическо лице (4.5% годишна лихва), с предмет на дейност в сферата на проектирането и производство на стоки за бита, несвързано с Емитента и със седалище Република България, непогасен остатък към момента - 79 хил. евро главница;
 - ✓ на 09.02.2026 г. - 128 хил. евро – за окончателно погасяване на Договор за необезпечен заем (годишна лихва 4.5%), сключен с юридическо лице, несвързано с Емитента и със седалище Република България ;
 - ✓ на 11.02.2026 г. 3 744 хил. евро – предоставен договор за необезпечен заем на юридическо лице, с основната дейност икономически и правни консултации и анализи на дружества, търговско посредничество и представителство на други дружества, несвързано с Емитента и със седалище Република България, срок за погасяване 1 година, годишна лихва*;
 - ✓ на 06.02.2026 г. - 207 хил. евро – предоставен необезпечен заем на юридическо лице, специализирано в събирането, управлението и изкупуването на вземания, вписано в Регистъра на финансовите институции към Българската народна банка, несвързано с Емитента и със седалище Република България със срок за погасяване 1 година, годишна лихва*;
 - ✓ на 06.02.2026 г. - 2 830 хил. евро – юридическо лице, публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ с основен предмет на дейност покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, несвързано с Емитента и със седалище Република България по Договор за цесия, с който са закупени вземания в размер на 2 889 хил. евро от две юридически лице(публично холдингово дружество с основна дейност инвестирането и управлението на други търговски дружества и дружество, специализирано в предлагането на други финансови услуги без застраховане и допълнително пенсионно осигуряване), несвързани с Емитента и със седалище Република България;
 - ✓ с останалата сума в размер на 164 хил. евро са погасени текущи задължения на дружеството – вноски по договори за кредит с БАКБ АД и ТЕКСИМ БАНК АД.
- **3 756 хил. евро (7 346 хил. лв.)** за придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, фокусиран върху бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход, от насрещни страни, несвързани с емитента, в периода декември 2025 – февруари 2026 г., както следва:
 - обща сума в размер на 458 хил. евро (895 хил. лв.) към юридическо лице, с предмет на дейност придобиване, управление и продажба на участия в дружества, несвързано с Емитента и със седалище Република България за окончателно

плащане на продажна цена в размер на 711 хил. евро (1 390 хил. лв.) за придобиване на договор за необезпечено вземане. Договорът за цесия е сключен на 27.11.2025 г., а длъжник е едно юридическо лице, с предмет на дейност консултантски услуги, несвързано с Емитента и със седалище Република България. Цената по цесията е дължима в срок до 27.11.2026 г. като 253 хил. евро са платени със собствени средства в деня на подписване на договора за цесия. Вземането е придобито на датата на подписване на договора за цесия. Няма предвидени неустойки за неизпълнение ;

- обща сума в размер на 425 хил. евро (831 хил. лв.) с юридическо лице, с предмет на дейност консултантска и, информационна и програмна дейност, несвързано с Емитента и със седалище Република България, за плащане на продажна цена в размер на 1 534 хил. евро (3 000 хил. лв.), на договор за необезпечено вземане. Договорът за цесия е сключен на 01.11.2025 г., като 476 хил. евро (930 хил. лева) са платени със собствени средства в деня на подписване на договора за цесия. През месец февруари 2026 г. са платени още 204 хил. евро със собствени средства на емитента, като към настоящия момент остават за плащане още 429 хил. евро, които ще бъдат заплатени със собствени средства на емитента в срок до 01.11.2026 г. Длъжник по продаденото вземане е трето с юридическо лице, несвързано с Емитента, с предмет на дейност производствена и търговска дейност и със седалище Република България, като вземането произтича от Договор за заем от 24.04.2024 г., сключен заемодател и заемател. Срокът за погасяване е 31.12.2026 г. ;
- обща сума в размер на 1 394 хил. евро (2 727 хил. лв.) за плащане към юридическо лице, публично дружество със специална инвестиционна цел специализирано във вземания, чиито капитал се търгува на БФБ АД и несвързано с Емитента и със седалище Република България, на продажна цена в размер на 1661 хил. евро, за придобиване на договор за необезпечено вземане. Договорът е сключен на 09.12.2025 г., а длъжник по продаденото вземане е юридическо лице, с основна дейност в сферата на търговията и ресторантьорството и несвързано с Емитента и със седалище Република България. Вземането произтича от Договор за заем от 03.11.2023 г. и няма неустойки по договора за цесия. Задължението по договора за цесия е дължимо в срок до 09.12.2026 г., като през месец февруари Емитентът е заплатил 203 хил. евро със собствени средства и към настоящия момент Емитента има за доплащане 64 хил. евро на цедента, които предвижда да заплати със собствени средства;
- обща сума в размер на 643 хил. евро (1 257 хил. лв.) към юридическо лице, публично дружество със специална инвестиционна цел, чиито капитал се търгува на БФБ АД и несвързано с Емитента и със седалище Република България, за плащане на продажна цена в размер на 706 хил. евро за придобиване на договор за необезпечено вземане. Договорът за цесия е сключен на 17.12.2025 г. , а длъжник по продаденото вземане е юридическо лице, с предмет на дейност в сферата на производството и търговия с растителни и животински продукти и несвързано с Емитента и със седалище Република България. Вземането е дължимо в срок до 15.05.2026 г. и е с дължима лихва. Задължението на Емитента по договор за цесия е дължимо в срок до 17.12.2026 г., като към настоящия момент Емитента има за доплащане 63 хил. евро на Цедента, които предвижда да заплати със собствени средства ;
- сума в размер на 297 хил. евро (580 хил. лв.) към юридическо лице, с предмет на дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, несвързано с Емитента и със седалище Република България, за плащане на продажна цена в размер на 368 хил. евро за придобиване на договор за необезпечено вземане. Договорът за цесия е сключен на 12.12.2025 г., а длъжник по продаденото вземане е трето юридическо лице, с предмет на дейност търговска и консултантска дейност и е несвързано с Емитента и е със седалище Република България. Срокът за плащане на задължението е 30.06.2026 г., като се начислява и годишна лихва Задължението на Емитента по договор за цесия е дължимо в срок до 12.12.2026 г., като към настоящия момент Емитентът има за доплащане 71 хил. евро на Цедента, които предвижда да заплати със собствени средства.

- частични плащания в размер на 540 хил. евро (1 056 хил. лв.) в периода декември 2025 г. – февруари 2026 г. към юридическо лице, с предмет на дейност в сферата на проектирането и производство на стоки за бита, несвързано с Емитента и със седалище Република България. Платените суми представляват задължение на Емитента по договори за заем, цедирани на горепосочения контрагент в предходното изречение, по които Емитентът дължи лихва в размер на 4.5% върху неизплатената част от главницата. Към настоящия момент Емитентът остава да дължи на Цесионера 13 хил. евро за окончателно погасяване на задълженията си по заемите
- **5 757 хил. евро (11 259 хил. лв.)** за погасяване на задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите
 - по договори за цесия:
 - а) плащане по договор за цесия към юридическо лице, несвързано с Емитента и със седалище Република България, с предмет на дейност управление и отдаване под наем на недвижими имоти с три транша от 15 до 16 декември 2025 г. с обща стойност 713 хил. евро (1 394 хил. лв.). Договорът за цесия е сключен на 10.02.2025 г., а длъжници по продадените вземания са три юридически лица, с предмети на дейност съответно а) търговско представителство, б) търговска дейност със селскостопанска продукция и в) холдингова дейност, със седалища и управление в Република България, които нямат свързаност с емитента. Цената по договора за цесия е в размер на 2 603 хил. евро (5 090 хил. лева), като същата е дължима в срок до 31.12.2025 г., Към настоящия момент цената по договора е изцяло платена от Емитента на Цедента.
 - б) плащане на задължение по Договор за цесия към юридическо лице, публично дружество, чиито капитал се търгува на БФБ АД с дейност свързана с инсталиране и експлоатация на соларни панели и несвързано с Емитента и със седалище Република България, извършено на 16 декември 2025 г. с обща стойност 10.23 хил. евро (20 хил. лв.). Договорът за цесия е сключен на 20.06.2025 г., а длъжник по продаденото вземане е трето юридическо лице, с предмет на дейност вътрешна и външна търговия, производство, представителство и консултантски услуги, несвързано с Емитента и със седалище Република България. Цената по договора за цесия е дължима в срок до 31.12.2025 г. и към настоящия момент е изцяло платена на Цедента.;
 - сума в размер на 575 хил. евро (1 125 хил. лв.) за погасяване на Договор за заем от 27.11.2025 към юридическо лице, с предмет на дейност селскостопанска продукция, несвързано с Емитента и със седалище Република България, дружество несвързано с емитента. Договорът за заем е бил в размер на 574 хил. евро (1 123 хил. лева);
 - по договор за необезпечени заеми към:
 - а) юридическо лице, специализирано в събирането, управлението и изкупуването на вземания, вписано в Регистъра на финансовите институции към Българската народна банка, несвързано с Емитента и със седалище Република България сума в размер на 2 556 хил. евро (5 000 хил. лв.) Цел на заема: оборотни средства за инвестиции в дейността на заемателя. Няма обезпечение и предвидени неустойки. Срок за плащане 1 година от датата на сключването му до 03.12.2026 г. при дължима годишна лихва*.
 - б) „Уеб Бет“ ЕООД, ЕИК 208041195, дъщерно дружество, за сума в размер на 818 хил. евро (1 600 хил. лв.). Цел на заема - за инвестиции в развитието на придобитите и на съществуващите в портфейла на емитента асоциирани и дъщерни дружества. Няма обезпечение и предвидени неустойки. Срок за плащане 1 година от датата на сключването му до 18.12.2026 г. Лихвен процент в размер на 4.5% годишно. Исторически дъщерното дружество не е извършвало търговска дейност и няма приходи, като към датата на настоящия проспект има назначени 2-ма служителя на трудов договор и 2-ма на граждански. През месец февруари на дружеството е издаден лиценз за организиране на хазартни игри от Национална агенция за приходите. „Уеб Бет“ ЕООД възнамерява до края на 2026 г. да започне да осъществява дейност по организиране на хазартни игри, съгласно издадения му лиценз от НАП и вписания в Търговския регистър предмет на дейност.

- със сумата от 275 хил. евро (538 хил. лв.) са погасени два необезпечени заема от 30.11.2023 г. и от 07.10.2025 г., и погасена лихва в размер на 68 хил. евро по необезпечен заем от 30.06.2023 г., всичките към Gan Af Management Ltd., HE 311763, дружество, притежаващо 99,99% от акциите в капитала на Диплан Пропърти Мениджмънт АД;
 - със сумата от 210 хил. евро (410 хил. лв.) са погасени вноски по банкови кредити към БАКБ АД и Тексим АД;
 - със сумата от 494 хил. евро (967 хил. лв.) са извършени плащания на задължения към дружества, несвързани с емитента, по отношение на: а) частично плащане на неустойка в размер на 256 хил. евро с обща сума 353 хил. евро за разваляне на предварителен договор от 30.07.2025 г. с юридическо лице, несвързано с Емитента и със седалище Република България ; б) плащане на неустойка по договор от 19.05.2025 г. (85 хил. евро) и връщане на покупна цена по договор от 28.07.2025 г. (90 хил. евро) с юридическо лице, публично дружество, чиито капитал се търгува на БФБ АД и несвързано с Емитента и със седалище Република България; в) платена неустойка (64 хил. евро) по договор от 19.05.2025 с юридическо лице, публично дружество, чиито капитал се търгува на БФБ АД и несвързано с Емитента и със седалище Република България, с предмет на дейност на насрещните страни както следва: а) търговия на едро и дребно със стоки; б) покупко-продажба на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество и в) холдингова дейност.
 - със сумата от 105 хил. евро (206 хил. лв.) са платени данък недвижими имоти на собствените на дружеството и дъщерните дружества недвижими имоти.
- **сума в размер на 97 хил. евро (195 хил. лв.)** разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар, както следва:
 - 52 хил. евро (102 хил. лв.) към ЗАД АРМЕЕЦ АД - първа вноски по застрахователната полица - обезпечение по облигационната емисия;
 - 2 хил. евро (4 хил. лв.) към ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС АД възнаграждение за предоставена инвестиционна услуга по Договор за изпълнение на функцията довереник на облигационерите за 2025 г. ;
 - 11 хил. евро (21 хил. лв.) към РЕАЛ ФИНАНС АД такса за изготвяне на проспект/ и такса частно пласиране на емисия облигации/ съгласно Договор за инвестиционна услуга от 01.12.2025 г.
 - 10 хил. евро (20 хил. лв.) към Комисия за финансов надзор за разглеждане на проспекта.

** Във връзка с извършените операции по отдаване на средства под формата на заем, с източник настоящата емисия облигации и обстоятелството, че те не попадат в посочените цели, приети с решението СД от 27.11.2025 г., Емитентът е поискал изрично писмено одобрение от всички облигационери на така извършените действия, имащи за цел извършената дислокация да осигури лихвена доходност и правилно разпределение на паричните потоци във времето, като е предоставено правото в случай на несъгласие от страна на облигационер в срок от 15 дни от датата на уведомяването да му бъдат изкупени притежаваните от облигационера облигации. Всички облигационери писмено са потвърдили тези действия, като не са налице постъпили възражения и съответно не са налице искания към Емитента за обратно изкупуване на облигации.*

Горепосочените инвестиции са извършени от ръководството на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД при индивидуално разглеждане на всяка една инвестиция и след внимателен анализ и подбор на финансовите активи, насрещни страни, условията по договорите и очаквания финансов ефект върху емитента и неговата ликвидност. Лихвената доходност е обусловена от договорените лихвени проценти с насрещните контрагенти длъжници, които са в диапазон от 3.6% до 5% на годишна база. Основната цел на инвестицията е капитализация на дружеството, подобряване на капиталовата му структура, реализация на сконтова и дивидентна

доходност, като от друга страна придобитите краткосрочни активи при подходяща пазарна ситуация могат да осигурят освен доход, също и да послужат за по-доброто преразпределение на паричните потоци с бърза и ефективна трансформация в парични средства за текущото погасяване на задълженията на Емитента.

С извършените инвестиции Емитентът е усвоил изцяло сумата от настоящата емисия облигации. При емитирането на корпоративните облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане

Разходи	Стойност в евро	Стойност в лева
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	140.61	275.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД	1 025.45	2 005.60
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	20.45	40.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект	6 646.79	13 000.00
Общо	7 833.30	15 320.60

Разходи, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

Разходи	Стойност /в евро/	Стойност в лева
Такса за одобрение на проспект съгласно тарифата на КФН	10 225.84	20 000.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар	4 294.85	8 400.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ *	613.55	1 200.00
Общо	15 134.24	29 600.00

* Разходи, които към датата на проспекта не са заплатени.

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 22 967.54 евро (44 920.60 лв.) или 1.1484 евро (2.2460 лв.) на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 20 млн. евро, представляват 0.115 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД възлиза на 19 977 032.46 евро (39 071 679.40 лв.). Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията или със собствени средства.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност. Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД са направените инвестиции да започнат да носят капиталова, лихвена и дивидентна доходност в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящата облигационна емисия. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат

продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия

4.1. *Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)*

Предмет на публичното предлагане са 20 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 20 млн. евро.

Идентификационният код (ISIN) на емисията облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е BG2100040257. CFI код: DBVUFR. FISN код: DIPLANPROPARTI /VARBD 20331201. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

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

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

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година 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 публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията; Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година 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 ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- ✓ Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;

- ✓ Валутен закон;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен депозитар“ АД.

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

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

4.4. *Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия. Ако не е фиксирана, се посочва максималната сума на ценните книжа, които ще се предлагат (ако е налична), и се описват механизмите и сроковете за публично обявяване на окончателната сума на предлагането.*

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 20 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 20 млн. евро.

4.5. *Валута на емисията на ценните книжа*

Емисията облигации на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е деноминирана в евро.

4.6. *Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС*

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите.

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

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

Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни, и процедура за упражняването на тези права

Облигациите на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в ОС на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на ОС на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;
- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, 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 от ТЗ/.

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

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

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

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазването на горепосоченият поет ангажимент, при издаването на облигационния заем от страна на Емитента, за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар и съответно неизпълнение на задължението изкупуване по искане на акционер не е основание за предсрочна изискуемост.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на тази функция е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника на адрес (<https://www.focalpoint.bg/>) на Емитента „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД (<https://diplan.bg/>) и на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (<http://www.real-finance.net>).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 22.12.2025 г. в седалището на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

Условията, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации са:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Съгласно Предложението към инвеститорите отправено при издаването на настоящата емисия облигации в случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството. След допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, обект на настоящия проспект и във връзка с чл. 32 от Закона за счетоводството, „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ще започне да изготвя и публикува тримесечни междинни консолидирани финансови данни, както и годишен одитиран консолидиран финансов отчет по отношение на осъществявания от него контрол върху осемте му дъщерни дружества, съответно и горепосочените коефициенти ще се изчисляват на тримесечна консолидирана база.

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

облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена. Неизпълнението от страна на Емитента на програмата за привеждане в съответствие с поетия от Емитента ангажимент не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя единствено индивидуални финансови отчети, съгласно освобождаването на малките групи предприятия от задължението да изготвят консолидиран финансов отчет, което е регламентирано в чл. 32 от Закона за счетоводството. След одобрението на настоящия проспект и вписването на горепосочената емисия облигации в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и последващо и допускане до търговия на регулиран пазар „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ще започне да изготвя и публикува консолидирани финансови отчети за всяко тримесечие, съответно и горепосочените коефициенти ще се изчисляват на тримесечна база с тези консолидирани данни.

Съгласно данните от одитирания индивидуален финансов отчет на Емитента за 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: 87.10% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви в размер на 88 958 хил. лв. и активи в размер на 102 134 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 1.89 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: оперативна печалба преди облагане в размер на 1 470 хил. лв. и разходи за лихви в размер на 1 649 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 2.33 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи в размер на 61 100 хил. лв. и текущи пасиви 26 264 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. Емитента спазва и грите финансови съотношения.

Инвеститорите следва да бъдат наясно, че неспазването на определените финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Датата на падежа на емисията е 01.12.2033 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване:

- 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;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ), при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. 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.

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

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

В решението на СД на Емитента за издаване на облигационния заем от 27.11.2025 г. и в Предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ е прието за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът да сключи и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. Съгласно решение на СД на Емитента от 23.03.2026 г. с покана, вписана в Търговския регистър под номер 20260402090255 е свикано общо събрание на облигационерите на 17.04.2026 г., на което е взето решение за допълване на т. 2 „Параметри на облигационния заем“, в частта „Обезпечение“ от Предложението за записване на облигации, по следния начин: „След изтичане на 6 - месечен срок от емитирането на облигациите Емитентът ще замени обезпечението застраховка с ипотека на недвижим имот/недвижими имоти. В случай че Емитентът не реализира замяната на обезпечението застраховка с ипотека на недвижим имот/недвижими имоти в срока по предходното изречение, Емитентът поема задължение да изкупи обратно записаните облигации на всеки облигационер, който е отправил писмено искане за това; изкупуването на облигациите се извършва в срок до 14 дни от датата на отправеното искане по цена равна на номиналната стойност на записаните облигации, ведно с натрупаните лихвени плащания, дължими към датата на

обратното изкупуване; неизпълнението или неизпълнението в срок на замяната на обезпечението от страна на Емитента не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем“. Към датата на настоящия проспект ръководството на Дружеството извършва подбор на подходящите имоти, негова собственост и такива собственост на дъщерни дружества, като в следващите действия ще пристъпи към свикване на ново Общото събрание на облигационерите, на което облигационерите ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с ИП „ФУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да инициира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207 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 ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите. Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем. Недопустимо е обратно действие на промените в условията, при които са издадени облигациите.

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

4.8. Информация за лихвените плащания

4.8.1 Обща информация за лихвените плащания

а) Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.50% и не повече от 5.50%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). 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 150 базисни точки (1.5%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.50%, се прилага минималната стойност от 3.50% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. 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 до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В

случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса.

Определянето на лихвения процент за всеки шестмесечен период се определя по формулата:

Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 1.50 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-нисък от 3.50%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 3.50 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-висок от 5.50%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 5.50 %

Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

КД = НС*АП*РД/РДг

където: КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация; НС – номинална стойност на една облигация; АП – определения 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.

Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период.

За първия шестмесечен период с падеж 01.06.2026 г. се начислява лихва в размер от **3.617 %** (три цяло шестстотин и седемнадесет процента) проста годишна лихва, получена от сбор от стойностите на 6-месечния EURIBOR в размер на 2.117% към 26.11.2025 г., увеличен с надбавката от 1.5%.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по ниска годишна лихва от 3.50%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 01.06.2026 г. за номинал 20 000 хил. евро е в размер на 360 709.04 € , закръглено до втория знак от десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват 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.

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

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 до втория знак след десетичната запетая

в) 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 (01.12.2025 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 01.06.2026 г.; 01.12.2026 г.; 01.06.2027 г.; 01.12.2027 г.; 01.06.2028 г.; 01.12.2028 г.; 01.06.2029 г.; 01.12.2029 г.; 01.06.2030 г.; 01.12.2030 г.; 01.06.2031 г.; 01.12.2031 г.; 01.06.2032 г.; 01.12.2032 г.; 01.06.2033 г.; 01.12.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 01.06.2029 г.; 01.12.2029 г.; 01.06.2030 г.; 01.12.2030 г.; 01.06.2031 г.; 01.12.2031 г.; 01.06.2032 г.; 01.12.2032 г.; 01.06.2033 г.; 01.12.2033 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други.

Датата на падеж на емисията е 01.12.2033 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия:

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината
1	01.12.2025	01.06.2026	2.117 %	182	365
2		01.12.2026	6M Euribor + 1.50%, min 3.50%, max 5.50%	183	365
3		01.06.2027		182	365
4		01.12.2027		183	365
5		01.06.2028		183	366
6		01.12.2028		183	366
7		01.06.2029		182	365
8		01.12.2029		183	365
9		01.06.2030		182	365
10		01.12.2030		183	365
11		01.06.2031		182	365
12		01.12.2031		183	365
13		01.06.2032		183	366
14		01.12.2032		183	366
15		01.06.2033		182	365
16		01.12.2033		183	365

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	01.12.2025	01.06.2026	3.617%	18.04 €	360 709.04 €
2		01.12.2026	3.641%	18.25 €	365 097.53 €
3		01.06.2027	3.641%	18.16 €	363 102.47 €
4		01.12.2027	3.641%	18.25 €	365 097.53 €
5		01.06.2028	3.641%	18.21 €	364 100.00 €
6		01.12.2028	3.641%	18.21 €	364 100.00 €
7		01.06.2029	3.641%	18.16 €	363 102.47 €
8		01.12.2029	3.641%	16.43 €	328 587.78 €
9		01.06.2030	3.641%	14.52 €	290 481.97 €
10		01.12.2030	3.641%	12.78 €	255 568.27 €
11		01.06.2031	3.641%	10.89 €	217 861.48 €
12		01.12.2031	3.641%	9.13 €	182 548.77 €
13		01.06.2032	3.641%	7.28 €	145 640.00 €
14		01.12.2032	3.641%	5.46 €	109 230.00 €
15		01.06.2033	3.641%	3.63 €	72 620.49 €
16		01.12.2033	3.641%	1.83 €	36 509.75 €

* Забележка – примерните стойности на лихвените плащания са изчислени при размер на 6-месечния EURIBOR от 2.141 % изчислен за 15.01.2026 г.

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен

ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

д) Срокът на валидност на вземанията по лихви 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. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 4.8. и 4.9. от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).

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

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

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

б) описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът

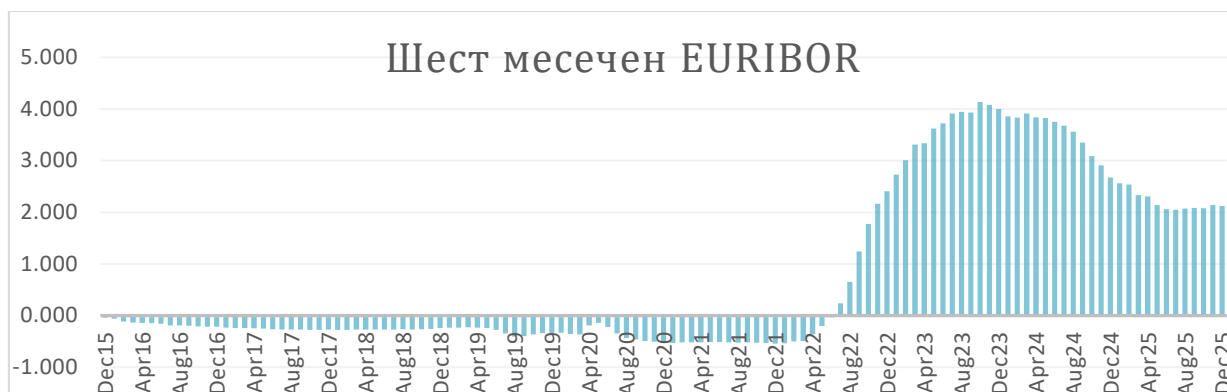
Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския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

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

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

г) посочва се дали информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост може да бъде получена по електронен път и дали тази информация може да бъде получена безплатно

На графиката по-долу е представено месечните стойности на 6-месечния Euribor за период от десет години (м. декември 2015 г. – м. декември 2025 г.):



Източник: *European Money Markets Institute (EMMI)*

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

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

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

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

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

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

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

ж) наименование на изчисляващото лице

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

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

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

4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

а) Падеж.

Датата на падеж на емисията е 01.12.2033 г.

б) Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване. Описва се авансовата амортизация, ако

такава е предвидена по инициатива на емитента или на притежателя, като се посочват сроковете и условията на амортизацията.

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

- ✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- ✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване:
 - 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;
- ✓ посочените в точка 4.7. от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ) случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- ✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)

Главнични плащания по облигационната емисия са, както следва:

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания (евро)
1	01.06.2029	182	365	2 000 000.00 €
2	01.12.2029	183	365	2 000 000.00 €
3	01.06.2030	182	365	2 000 000.00 €
4	01.12.2030	183	365	2 000 000.00 €
5	01.06.2031	182	365	2 000 000.00 €
6	01.12.2031	183	365	2 000 000.00 €
7	01.06.2032	183	366	2 000 000.00 €
8	01.12.2032	183	366	2 000 000.00 €
9	01.06.2033	182	365	2 000 000.00 €
10	01.12.2033	183	365	2 000 000.00 €

4.10. *Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността*

а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 1.50 %, но не по-нисък от 3.50 % и не по-висок от 5.50 %.

б) Кратко описание на метода, по който се изчислява доходността по буква а).

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

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

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

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$ - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.

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

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

Към датата на подписване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, както и към датата на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазарна на ценни книжа, ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс ” АД отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

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

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

Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации. В случай че обезпечението по облигационния заем бъде заменено с обезпечение върху активи, при неизпълнение на задълженията на Емитента по емисията, по решение на ОС на облигационерите и по предвидения в действащото законодателство ред, Довереникът има право да предприеме действия по така учредените обезпечения. При замяна на обезпечението ще се свика Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното

решение за замяна на обезпечението, се учредява обезпечение върху активи в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

Довереникът има право:

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

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

Довереникът на облигационерите е длъжен :

- да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а.промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;
 - б.финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - в.предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - г.извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - д.наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите.
- редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информацията за това;
- Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл.

спадане на размера на Рисквата експозиция под Минималната стойност на Рисквата експозиция по смисъла на настоящия Договор, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереника е длъжен:

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

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

- а. да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
- б. да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
- в. да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;
- г. да предявява искиове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или
- д. да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;
- е. да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.

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

В случай, че Довереникът установи Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисквата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на Рисквата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, в срок до 20 (двадесет) дни след получаване на уведомлението от Довереника.

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

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

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

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

Предсрочна изискуемост

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

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора с довереника на облигационерите за сключване и поддържане на застраховка при условията на Договора с довереника на облигационерите.
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка за достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за промяна в Състоянието на Застраховката;
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някои от условията, посочени по-горе като случаи на неизпълнение Довереникът предприема следните действия:

- Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяване на емисията за предсрочно изискуема;
- При изразено поне от един облигационер желание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазване на поетия ангажимент за допускане до търговия на облигациите в срок от 6 месеца и неизпълнение на задължението за обратно изкупуване от страна на Емитента не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и посочените в него приложения са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. партер, както и на адреса на управление на Довереника „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника (<https://www.focalpoint.bg/>)

Правила заложи в Търговския закон относно Общото събрание на облигационерите.

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

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

- предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството;

- предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации.

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

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

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

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

На първото общо събрание облигационерите са потвърдили избора на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за довереник на облигационерите. За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите.

4.12. Декларация за решенията, разрешените и одобрените, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени с Решение на СД на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД от 27.11.2025 г. на основание чл. 204 от ТЗ и във връзка с чл.30, ал.7 от Устава на Емитента.

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

4.13. Дата на емитиране на ценните книжа

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 01.12.2025 г.

4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

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

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

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

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

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

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

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

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

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

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно Решение на СД от 27.11.2025 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

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

При налагане на 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 запор.

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

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

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 запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запора. 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.

4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. Информацията относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.

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

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

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

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

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

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

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за

относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

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

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

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

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

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

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

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

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

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за

Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

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

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

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

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 255 645.94 евро, чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, от които произхождат съответните доходи (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

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

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 255 645.94 евро за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС).

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

5. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

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

5.1.1. 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 „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) евро, разпределени в 20 000 (двадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

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

Срокът на облигационния заем е осем години, считано от датата на сключване на заема, съпадаща с датата на регистрация на емисията в Централен депозитар. 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 ОС на облигационерите.

5.1.2. Период, 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 потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

5.1.3. Описание на възможността за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми

Всички 20 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

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

5.1.4. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)

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.

5.1.5. Метод и срокове за заплащане и за доставка 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 удостоверение за притежавани финансови инструменти. 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.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитателно закупуване.

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

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

5.1.7. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката

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.

5.2. План за пласиране и разпределение

5.2.1. 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.

5.2.2 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.

5.3. Цена

5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

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.

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. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

5.4. Пласиране и поемане

5.4.1. Името и адреса лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс“ АД с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Бр. Миладинови“ № 22А.

5.4.2. 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 „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

5.4.3. 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. Посочват се съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането

Нито упълномощения 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”.

5.4.4. Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

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

6. Допускане до търговия и организация на търговията

6.1. 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 пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено

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

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

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

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор 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 БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 29.05.2026 г.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрацията.

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

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

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

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

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

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

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия са предложени и заплатени от инвеститорите при емисионна цена, равна на номиналната стойност на една облигация от 1000 евро за брой.

7. Допълнителна информация

7.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите

В Проспекта не са посочвани консултанти.

7.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

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

7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

1. Същност на гаранцията

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 26 324 397.24 евро. Срокът на полицата е до 01.02.2034 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховачия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг ВВВ с положителна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. март 2026 г. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

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

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

2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 01.12.2025 г. Срокът на застрахователна полица № 25 100 1404 0000989833 е до 01.02.2034 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100040257. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховачия, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Покритите рискове са изброени в Общите условия на застрахователя, приложими към полицата: банкрут; ускоряване изпълнението на облигационните задължения;

изпадане на емитента в несъстоятелност; пропуск на дължимо плащане на неговия падеж; отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания; влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия.

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

Емитентът и Гарантът не са свързани лица. Гарантът е част от икономическата група на „Химимпорт“ АД. Няма физически или юридически лица упражняващи непряк контрол върху Емитента, чрез тяхно участие в капитала на „Химимпорт“ АД.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

Съгласно чл. 5 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 25 100 1404 0000989833, покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

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

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

3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;

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

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

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

Съгласно чл. 11 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 25 100 1404 0000989833, покрити са плащания, които влизат в обхвата на периода посочен като начало и край на застрахователната полица, при условие, че е налице пълно или частично плащане на застрахователната премия, като Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор без значение дали премията е заплатена изцяло.

3. Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец

3.1. Отговорни лица

ЗАД „Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК ЗАД „Армеец“ АД, представлявано от Миролуб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Съставителят на финансовите отчети на дружеството, посочени в настоящия проспект за допускане до търговия на емисия облигации – Юлияна Костадинова Николова, управител на "КК 2013" ООД, ЕИК 204382364, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ж.к. Дианабад, бул./ул. ул. "Крум Кюлявков" № 15А, ет. 8, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

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

3.2. *Законови определени одитори*

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от „РСМ БГ“ ООД и „Кроу България Одит“ ЕООД.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, п. к. 1124, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г. и членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г.

„Кроу България Одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1505, бул. „Ситняково“ № 48, ет. 7. Даниела Григорова, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 650/2009 г. и членуваща в Пета софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г.

Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

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

3.3. *Рискови фактори*

Подписвачески риск

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

• Premium risk. „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД осъществява адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия. Всички въведени процеси, процедури и отговорности имат за цел изграждането на ефективно управление на рисковете по начин, гарантиращ стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията. „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД осъществява и развива дейността си по общо застраховане в съответствие с рамката на риск апетита, определена с плана и стратегията за развитие на дружеството. Стратегията за продажби е насочена към подобряване на задържането на ползватели на застрахователни услуги чрез увеличаване на комплексното и комбинирано застраховане и към осигуряването на ръст на съществуващата клиентската база чрез предлагане на нови линии бизнес, чиято възвръщаемост съответства на целите на дружеството. Дружеството провежда

политика, насочена към ползвателите на застрахователни услуги, базирана на мултиканален дистрибуционен модел с цел подобряване на качеството на услугата и диверсифициране на рисковете. Селектирането на риска, като част от подписваческия процес, определя видовете рискове, които дружеството възнамерява да записва, ограничава или предотвратява. Определянето на застрахователната премия в съответните тарифни позиции е част от процеса на разработване на съответния продукт, както и част от процеса на мониторинг върху представянето на този продукт. Ценообразуването се осъществява на базата на достатъчни и адекватни технически данни, включително като експозиции и като историческа дълбочина. При формирането на тарифните позиции се отчитат данните, относими към премиите, експозициите, обхвата на застрахователно покритие и щетимостта, както и разходите по дистрибуция, маркетинг и всички други релевантни разходи. В дружеството е изградена система за мониторинг върху представянето на продукта, експозицията и подписваческите лимити.

• Reserve risk. Рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др. При надценяване на техническите резерви се блокира излишно оборотен капитал и активи за покритие на резервите, декларира се по-малка печалба, показват се влошени резултати, водещи до загуба на репутация сред контрагенти, брокери, акционери, надценяване на действителната граница на платежоспособност. Общи и дългосрочни ефекти от надценяване/подценяване на техническите резерви се отразяват върху основната застрахователна дейност - върху стратегията за разработване на нови продуктови линии, тарифи, при които може да не се дооценят или надценят загубите, като следствие се влияе върху пазарния дял, привличане на нежелани рискове, антиселекция, неправилни решения за презастраховане, некоректно определяне на границата на платежоспособност и капиталовите изисквания и др.

За избягване на рисковете, свързани с формирането на техническите резерви „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД използва добре структурирана информационна система, която съдържа информация за всички необходими данни за изчисление. При възникването на нови изисквания своевременно се правят изменения, които осигуряват необходимата информация. Осъществяване на оперативен контрол на данните при въвеждането им в системата, който се осъществява чрез: матрици на записите по отношение на формата данни (дати, суми, валути, статуси на събития, статуси на полици, щети и др.); проверка на ниво хартиен документ на извадка от всеки вид данни – полици, щети, аквизиционни разходи и др.; генериране на справки за различни периоди и наблюдение на данните от тях – например сравняване на резервите по тримесечия и съпоставка с премиен приход, претенции и др.; контрол върху тарифните числа по видове рискове, върху застрахователните суми по продукти, контрол по ключови съотношения. към съдържание 29 Изчисляването на резервите се извършва от лица, притежаващи знания в областта на актюерската и финансовата математика, при спазване на приложимите професионални стандарти и изискванията в Кодекса за застраховане и относимата нормативна уредба. Актюерските изчисления се извършват от актюери и се верифицират от отговорния актюер на дружеството. За избягване на грешки в изчислението на отделните видове резерви се разработват и допълнителни методи, когато това е допустимо, и техните резултати се сравняват. Изборът на метод зависи от обема, вида на данните и други характеристики, на базата на които се използват различните методи.

Продължаващият конфликт в Украйна и други военни рискове

След началото на военните действия на територията на Украйна и към днешна дата, Дружеството продължава да се въздържа от предоставяне на тези покрития. Дружеството не очаква негативен ефект върху дейността си по основните бизнес линии и не възниква необходимост от промяна или адаптиране на бизнес модела към

настоящия момент. След като в началото на 2022 г. бяха прекратени следните покритията по презастрахователните договори на ЗАД „Армеец“ АД, същите не са възобновени към датата на финансовия отчет за 2023 г.:

- Карго военни рискове - превози до/от и в рамките на Украйна и Русия и всичките им териториални води включително, но не лимитирано до Черно море и Азовско море;

- Военни рискове – морско каско - на основа на последната клауза Joint War Listed Areas JWLA-028. Териториална зона в рамките на Украйна и Русия и всичките им териториални води включително, но нелимитирано до Черно море и Азовско море.

Писмото от 08.03.2022 г., чрез което ЗАД „Армеец“ АД инструктира всички свои агенции и клонове да се въздържат от записване на подобни рискове, не е отменено към днешна дата и мениджмънтът не възнамерява да го отменя.

С оглед на политическата обстановка ЗАД „Армеец“ АД продължава да не записва карго рискове с дестинации/териториален обхват на Руската Федерация, Украйна и Беларус и постоянно наблюдава обстановката в Близкия Изток и Израел.

По презастрахователните договори продължават да са изключени полети над въздушното пространство или на земя в Русия, за което ЗАД „Армеец“ АД своевременно е уведомило своите клиенти. След възникване на конфликта между Израел и Хамас през месец октомври 2023 г. дружеството оттегли покритията за полети и до територията на Израел.

Военният конфликт в Иран, започнал в края на февруари 2026 г., оказва влияние върху застрахователния пазар главно чрез инфлационен натиск и повишен риск при международни превози, като премиите за „военен риск“ за кораби, преминаващи през Ормузкия проток, скочиха драстично (от 0,2% до 1% от стойността на кораба).

Към настоящия момент Дружеството не очаква негативен ефект върху дейността си по основните бизнес линии с изключение на вече реализирания спад в премийния приход основно по застраховки Карго и Морско застраховане и в по-малка степен по застраховка Помощ при пътуване.

Пазарен риск

Пазарният риск отразява вероятността да се реализират загуби поради неблагоприятни изменения в цените на ценни книжа, пазарните лихвени проценти, валутни курсове и други. Компонентите на пазарния риск са: лихвен риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга поради изменение на нивото на лихвените проценти; валутен риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга или депозит, деноминирани във валута, различна от евро, поради изменение на курса на обмяна между тази валута и евро; ценови риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга при неблагоприятни промени на нивата на пазарните цени.

Водещ принцип при управлението на инвестиционния риск, включващ не само пазарния риск, но и кредитния и ликвиден риск, е принципът на благоразумния инвеститор съгласно чл.132 от директивата Solvency II. Посоченият принцип е залегнал в Инвестиционната политика на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД, съответно в процедурите за вземане на инвестиционни решения. Дружеството системно оценява експозициите си към пазарния риск количествени и качествени процеси, осъществявани от Управителния съвет, Комитета по инвестиции и Риск мениджъра. „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД инвестира в активи, които могат да бъдат надлежно идентифицирани, измервани, наблюдавани, управлявани, контролирани, докладвани и които адекватно се интегрират в оценката на платежоспособността.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът застрахователното дружество да реализира загуби поради трудност при осигуряването на необходимите му средства, или е принудено да получи необходимите му средства при по-високи цени, отколкото при нормални условия, поради несъответствие в падежите на активите и пасивите или неочакван отлив на средства. В „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД е въведена политика за управление на ликвидния риск с цел: наличие и спазване на необходимите параметри и процедури по отношение на ликвидността; наличие на достъпни като обем и качество ликвидни

активи дори при евентуална ликвидна криза; изготвяне и анализ на стрес тестове и сценарии за оценка на адекватността на ликвидността за посрещане на кризисни условия; контрол и анализ на структурата на активите и пасивите.

Дружеството осъществява системно наблюдение върху ликвидните активи, като за определяне на нивото им на ликвидност се ползват исторически данни на входящите и изходящите парични потоци. Основните постъпления на застрахователното дружество са потоците от премии по застрахователни договори и презастрахователни договори. Основните плащания са обезщетения и плащания по презастрахователни договори. Използват се исторически данни на общите към съдържание 31 дневни парични плащания, за да се определят сумите, които да се държат на каса и по разплащателна сметка. В съответствие с режима по Solvency II, в „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД са създадени необходимите условия за функциониране на тристепенен модел на защита от загуби от ликвидния риск:

- първа степен на защита: Главният счетоводител е отговорен за изпълнение на дейностите, съответствие и ефективен контрол на ликвидния риск;

- втора степен на защита: управление на риска – Риск мениджърът координира, наблюдава, управлява и обективно контролира отчитането на ликвидния риск. Той е оторизиран да увеличава/забранява високорискови икономически дейности и е независим от персонала, който генерира рисковите експозиции;

- трета степен на защита: вътрешен одит – предоставя независима и обективна преценка относно разработването и ефективността на цялостната система, включително чрез препоръки спрямо дейността на служителите от първа и втора степен на защита. Дружеството наблюдава ликвидните позиции и чрез стресови сценарии, включващи претенции по големи рискове или щети, включително катастрофични рискове, както и съществено намаляване на ликвидността на финансовите пазари. Резултатите се съпоставят с общия рисков апетит и с очаквания положителен резултат от бъдещ премиен приход.

Застрахователен риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Инфлационен риск

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

Предвид присъединяването на България към Евророната в исторически план въвеждането на еврото в дадена икономика винаги е било съпроводено с ускоряване на инфлацията поне в краткосрочен план.

Същевременно, за конкретната инфлационна динамика в дадена държава има значение в кой момент тя се присъединява към еврозоната. Особено за малките отворени икономики, които се присъединяват към еврозоната, от голямо значение е дали светът е в глобален инфлационен или дефлационен период.

Повишаването на инфлацията би могло да окаже негативно влияние върху бъдещите резултати на Гаранта в посока на намаляване на премийните приходи по някои бизнес линии, както и посока спад в пазарния потенциал на определени клиентски групи.

Ценови риск

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

Кредитен риск

Кредитният риск отразява възможността от намаляване на стойността на позицията в един финансов инструмент при неочаквани събития от кредитен характер, свързани с емитентите на финансови инструменти, насрещната страна по борсови и извънборсови сделки, както и държавите, в които те извършват дейност. Дружеството разграничава следните видове кредитен риск: кредитен риск от контрагента (рискът от неизпълнение на договорни задължения от насрещната страна по финансова сделка), инвестиционен кредитен риск (рискът от загуба поради намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга поради кредитно събитие при емитента на този инструмент. Кредитното събитие може да бъде обявяване в несъстоятелност, неплатежоспособност, значителна промяна в капиталовата структура, намаляване на кредитния рейтинг и др.) и остатъчен риск - рискът, който остава, ако признатите техники за редукция на кредитния риск покажат по-ниска ефективност от очакваната.

Рисковата експозиция на дружеството е концентрирана в инвестиционните дейности и в презастрахователните операции. Изложеността към кредитен риск по отношение на ползвателите на застрахователни услуги е твърде ограничена предвид характерната за общото застраховане правна последица от неплащане на застрахователната премия – прекратяване на застраховката. Митигационните техники спрямо кредитния риск в инвестиционните операции се осъществяват съобразно въведените в Инвестиционната политика на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД лимити за максимални експозиции по вид и категория инвестиция, както и максимални експозиции към един контрагент, респективно към група свързани контрагенти. По отношение на операциите по пасивно презастраховане, цедираните портфейли се диверсифицират към различни презастрахователи, като се отчитат и присъдените им кредитни рейтинги. Съществените инвестиционни решения, респективно решения за презастраховане, се вземат на ниво Управителен съвет, след съответно съгласуване с ресорни комитети и дирекции, като процесът периодично се наблюдава и от вътрешният одитор.

Операционен риск

Операционен риск е рискът от директна или индиректна загуба, произтичаща от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, предизвикани от човешкия фактор, неблагоприятни и недобронамерени външни събития или по технически причини. Операционният риск включва и правни рискове. Тази категория е абстрактна и трудно оценима количествено. Операционният риск се обуславя от всички фактори, допринесли за реализиране на загуби, които не могат да се включат в кредитния или пазарния риск, например: невнимание или небрежност на служители при работа със специфични клиенти и специфични продукти, грешки и

злоупотреби на ръководители и служители, грешки при използването на финансови модели и отчети, грешки в процесите на контрол, неочаквани резултати в дейността на застрахователите, неправилни и неточни практики при подбор на кадри, срив в компютърните системи и др. Рискът за репутацията и рисковете, произтичащи от стратегически решения, не се разглеждат като операционни рискове. Най-честите събития, които могат да доведат до застрахователни загуби, класифицирани като операционен риск за „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД са: технически сривове в продукционната среда (застрахователни информационни системи), пробиви в сигурността на системите, отпадане на комуникационни канали за свързаност към системите, грешно структурирани счетоводни практики, липса на документация на бизнеспроцесите, грешно структурирани бизнес процеси, неспазване на конфиденциалност и фирмена етика, недостатъчна квалификация на наетия персонал, липса на периодични обучения при въвеждане на нов продукт или технологично обезпечаване, неефективен контрол над дейността на заетите в компанията лица, външни събития резултат от действия на посредници при работа с информационните системи, нарушаване на практиките за подписваческа и ликвидационна дейност, опити за застрахователни измами и др.

Оценката, мониторинга и управлението на операционния риск се осъществяват съобразно Политиката за управление на риска в „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД. Управителния съвет участва активно в идентификацията, оценката и контрола на операционния риск. Повишаването на професионалната квалификация на висшия мениджмънт и служителите е насочено и към намаляване степента на проявление на операционни рискове. В дружеството са въведени лимити за одобрения в аквизиционния и ликвидационния процеси, както и стандарти при изпълнение на застрахователни и счетоводни операции. В компанията се спазват изисквания към документиране на търговските дейности, целящи ограничаване на правната несигурност, както и се прилагат мерки за превенция на измами и други злонамерени действия.

Други значителни рискове

Като други значителни рискове дружеството идентифицира стратегическия риск, репутационния риск и риск от възможни негативни ефекти за Гаранта във връзка с осъщественото присъединяване на страната към Евроразона.

Стратегическият риск е рискът от негативни ефекти върху капиталовата позиция или приходите поради бизнес политики и решения, промени в икономическата среда, недобро или неподходящо изпълнение на решенията, или пропуски и липса на гъвкавост при промени в икономическата среда. Стратегическите рискове се ограничават чрез системния преглед на плановете и стратегиите от Управителния, респективно Надзорен съвет на дружеството.

Репутационен риск е рискът от неблагоприятна неочаквана промяна в стойността на дружеството в резултат на увреждане на репутацията му пред клиенти, надзорни органи или персонал. Възможността за проявление на репутационни рискове се ограничават чрез въведените политики и правила за вътрешна и външна комуникация, въведените стандарти за обслужване на клиенти, политиките по GDPR и др.

Присъединяването към Евроразона може да доведе до временен спад в рентабилността на застрахователите поради значителните еднократни разходи за софтуерна адаптация и пренастройване на финансовите системи. Острият конкурентен натиск в общия европейски пазар може допълнително да притисне маржовете на местните дружества, включително и Гаранта, изисквайки от тях по-висока капиталова ефективност и по-сложно управление на риска.

3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51 . Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта,

освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. ЗАД „Армеец“ е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

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

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 05.03.2026г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишаване на Дългосрочен рейтинг на „ЗАД Армеец“ АД“, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB, с промяна на перспективата от „стабилна“ на „положителна“;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: A+ (BG), с промяна на перспективата от „стабилна“ на „положителна“;

с което изразява своето становище относно:

✓ поддържаното в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните повече от пет финансови години, с постигнати положителни и силно подобрени в последните три години застрахователни резултати, отразили се на допълнителен растеж в постигнатите нетни финансови печалби;

✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му и в частта на най-високоликвидните ативи в него в периода на преглед;

✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ), при трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството.

Информацията относно присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги и изразеното становище е извлечена от https://bcra.eu/files/rating_armeec_mar_2026_bg.pdf

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в

съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

След края на последната финансова година, считано от 31.12.2025 г. до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от „ЗАД Армеец“ АД съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

3.5. Преглед на стопанската дейност

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

През 2025 г. е запазена устойчивостта в записвания от „ЗАД Армеец“ бизнес, при формирано увеличение в обемите на brutните записани премии от +6.8% за цялата 2025 г., които са по-ниски от темповете на растеж отбелязани в по-силно повлияните от инфлация предходни две години (+16.9% за цялата 2024 г. и +19.2% за 2023 г.). Измененията се отразяват в относително слабо изразено понижение на пазарния дял (по данни на КФН за четвъртото тримесечие на 2025 г.) на застрахователя (изчисляван на база записани приходи) – до 8.00% за дванадесетте месеца на 2025 г., заемайки шеста позиция.

Отчетната 2025 г. (по предварителни данни) е характерна със запазен растеж на застрахователните приходи – от 12.0% (след 17.1% за предходна година), който изпреварва увеличението в разходите по застрахователни услуги (+3.2%) и се отразява в силно увеличен брутен резултат от застрахователни услуги (до 65.2 млн. лв., спрямо 38.1 млн. лв. за 2024 г.). Нетният застрахователен резултат се покачва до 35.5 млн. лв. (или +65.3%, спрямо нивото му за 2024 г.). Наблюдава се общо понижение в нивата на щетимост (брутна и нетна), при относително запазване в равнищата на разходните квоти (с характерно относително ниско ниво на административни разходи и покачване на аквизиционните в съответствие с ръста в портфейла). Застрахователят запазва неагресивната си политика на продажби, фокусирайки се върху вече развити и познати му сегменти на пазара, успявайки да поддържа положителни технически резултати по ключовите за портфейла му групи продукти (традиционно изключение се наблюдава в резултатите по „ГО за МПС“).

Поддържаната от „ЗАД Армеец“ стабилна разходна структура (при съответния контрол на разходите) остава добре балансирана спрямо подписваческата политика и позволява формиране на високи положителни застрахователни резултати в последните пет финансови години (2021 – 2025 г.), независимо от утежнената макроикономическа обстановка и трайно растящи в посочения период разходи по закриването на щети и общи административни разходи.

Движен от подобренията в периода на преглед застрахователни резултати, които компенсират обратното по посока въздействие от отрицателната обща възвръщаемост по управлението на инвестиционния портфейл, формираният от „Армеец“ нетен финансов резултат за 2025 г. (по предварителни отчетни данни за 2025 г.) е печалба, в размер на 20.7 млн. лв., нарастваща със 77.7% спрямо резултата за предходната

година (11.6 млн. лв. за 2024 г., след 10.8 млн. лв. за 2023 г.). Позитивен ефект върху общото финансово състояние на застрахователя оказва поддържаната трайна тенденция на увеличение на собствения капитал (на годишна база +16.4% за 2025 г., след над 10% в предходни две години), движено от постигнатите равнища на печалби (запазени в дружеството, без изплащане на дивиденди) и без извършвано увеличение на основния акционерен капитал. Регистрираните за последните три финансови години (2023-2025 г.) нива на възвръщаемост на собствения капитал (от съответно 9.5%, 9.2% и 14.1% за 2025 г.), са отчетени като задоволителни, а като позитивно е оценено нарастването ѝ в последната година (както и общия тренд спрямо отчетени за 2022 г. 8.5%). През 2025 г. е отчетено понижаване в нивото по съотношението на Застрахователен приход към Собствен капитал (разглеждано като измерител на Оперативен ливъридж), което към края на годината достига до 223.3%, прекъсвайки тригодишна тенденция на нарастване (до 232.0% в края на 2024 г.), движено от изпреварващ растеж на собствения капитал спрямо тези приходи. Независимо от това понижаване, постигнатото равнище остава все още високо спрямо поддържаните в референтната група нива (като пример, „Алианц -България“ с около 160%). Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта след 31.12.2025 г. до датата на настоящия Проспект.

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: <https://portal.registryagency.bg/>

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

3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД.

„ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД.

„Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74% от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. „Стефан Караджа“ № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта.

„Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на Българска фондова борса.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт“ АД (www.chimimport.bg), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (www.bse-sofia.bg) и на сайта на електронната медия x3News (www.x3news.com)

3.7. Информация за тенденциите

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от 31.12.2025 г. до датата на Проспекта.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

3.9. Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Управителен и Надзорен съвет.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Председател: Александър Керезов и членове: Миролюб Иванов, Константин Велев, Милена Пенева, Марияна Игнатова, Валентин Димов, Галин Горчев, Милен Кънчев

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

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Надзорният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150, Диана Николова Манева и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

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

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

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

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на

мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на „ЗАД Армеец“ АД.

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

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

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

Диана Николова Манева – член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

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

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

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

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

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

Данни за сключени с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия: Към датата на Доклада за дейността няма данни за сключени с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

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

Практика на ръководните органи

В дружеството е създаден и действа Одитен комитет състоящ се от трима членове: Илия Стефанов Александров, проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева и проф. Пирин Петков Христов. Мандатът на Одитния комитет е 5 (пет) години, като настоящият мандат на Одитния комитет изтича през 2028 г. В случай, че мандатът на членовете на Одитния комитет изтече, същите продължават да изпълняват задълженията си до избирането на нови членове на Одитния комитет или до вземане на решение от Общото събрание на акционерите за удължаване на мандата им. Одитния комитет наблюдава дейността по управление и контрол на дружеството, независимо от управляващите го органи. С негово съдействие е разработен и ежегодно се актуализира Стратегически план за дейността на дирекция „Вътрешен одит“ за период от три последователни години. В плана са определени стратегическите цели и основните приоритети на дейността по вътрешен одит в дружеството, както и мерките за тяхното реализиране. Съобразно заложените в Стратегическия план приоритети, ръководителят на функцията изготвя и представя за утвърждаване от УС годишните планове за дейността по вътрешен одит, които дефинират предмета, обхвата, към целите, времетраенето и ресурсите, необходими за изпълнението на всеки конкретен одитен ангажимент. Одитните ангажименти се изпълняват по предварително изготвена програма, а резултатите от тях се оформят в доклади, в които, освен констатациите, анализите и оценките относно адекватността и ефикасността на системата за управление, се отправят и препоръки за отстраняване на допуснати слабости и нарушения, определят се срокове за тяхното отстраняване. В края на годината ръководителят на функцията за вътрешен одит изготвя годишен отчет за дейността си и го представя на Управителния съвет, съответно пред Общото събрание на акционерите.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрацията.

Дружеството е основано и извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на Република България. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав..

3.10. Мажоритарни акционери

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

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

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

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

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

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

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

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

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

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

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

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

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните одитирани финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2024 г. са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). Финансовата информация по-долу е извлечена от Годишните одитирани финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2024 г. и междинният неодитиран финансов отчет на Гаранта към 31.12.2025 г.

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

	Одитирани данни 31.12.2023 г.	Одитирани данни 31.12.2024 г.
Активи		

Нематериални активи	413	227
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	23 060	21 869
Инвестиционни имоти	30 394	31 207
Материални запаси	1230	652
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	156 892	172 340
Активи по издадени застрахователни договори	604	-
Активи по държани презастрахователни договори	66 910	81 363
Корпоративен данък за възстановяване	601	562
Финансови активи и други вземания	26 960	40 804
Вземания от свързани лица	51 077	47 992
Пари и парични еквиваленти	36 055	56 480
Общо активи	394 196	453 496
Собствен капитал и пасиви		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	74 762	85 588
Неразпределена печалба	6 694	7 501
Общо собствен капитал	114 475	126 108
Пасиви		
Пасиви по издадени застрахователни договори	223 059	260 897
Пасиви по държани презастрахователни договори	3 467	13 768
Отсрочени данъчни пасиви	499	574
Задължения по лизингови договори	13 701	13 688
Финансови пасиви и други задължения	13 653	15 511
Задължения към свързани лица	22 021	20 647
Пенсионни и други задължения към персонала	3321	2 303
Общо пасиви	279 721	327 388
Общо собствен капитал и пасиви	394 196	453 496

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г.

АКТИВ		Към 31.12.2025 г. Неодитирани данни (хиляди лв.)
1		2
А.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	241
Б.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	19 535
В.	ИНВЕСТИЦИИ	319 375
Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	-
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	64 032
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	-
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	81 257
З.	ВЗЕМАНИЯ	11 049
И.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	8 968
Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	2 520
ПАСИВ		
А.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	146 781
I.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-
II.	Премии от емисии	-
III.	Преоценъчен резерв	-
IV.	Резерви	85 588
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-
VII.	Неразпределена печалба	7 502
VIII.	Непокрита загуба (-)	-
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	20 672

Б.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000
В.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	308 082
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	10 225
I.	Облигационни заеми	10 225
1.	Конвертируеми заеми	-
2.	Други облигационни заеми	10 225
II.	Деривати	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	19 699
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	16 323
II.	Други задължения	3 376
-	задължения към персонала	1 971
-	задължения към бюджета	1 010
-	задължения към социалното осигуряване	395
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	2 190
I.	Данъчни задължения	1 616
II.	Отложени данъчни пасиви	574
III.	Други пасиви	-

Източник: По данни от Гаранта - неаудитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)

	Одитирани данни 31.12.2023 г.	Одитирани данни 31.12.2024 г.
Застрахователен приход	248 550	290 755
Разходи за застрахователни услуги	(195 995)	(252 628)
Нетен резултат от издадени застрахователни договори	52 555	38 127
Разпределение на застрахователните премии	(51 509)	(60 106)
Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции	33 377	43 469
Нетен резултат от държани презастрахователни договори	(18 132)	(16 637)
Резултат от застрахователни услуги	34 423	21 490
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходи от наеми	884	1 148
Приходи от лихви от финансови активи	3 812	3 977
Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност	(28 599)	(13 517)
Нетни печалби/(загуби) от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата	6 429	4 013
Други приходи/(разходи) от инвестиции, нетно	(89)	(215)
Общо инвестиционен приход/(разход)	(17 563)	(4 594)
Нетни финансови (разходи)/приходи от застрахователни договори	(4 765)	(2 641)
Нетни финансови приходи/(разходи) от закупени презастрахователни договори	1 418	919
Нетен финансов резултат от застраховане	(3 347)	(1 722)
Други приходи/(разходи), нетно	(82)	(1 152)
Други финансови разходи	(1 749)	(1 385)
Печалба преди данъци	11 682	12 637
Разходи за данъци върху дохода	(856)	(1 004)
Печалба за годината	10 826	11 633

Общо всеобхватен доход за годината	10 826	11 633
Доход за акция (лв.)	32.78	35.23

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г.

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		Към 31.12.2025 г. Неодитирани данни (хил. лв.)
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност	35 518
B.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
B.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	14 846
I.	Финансов резултат	12 553
1.	Възвръщаемост от инвестиции	11 343
2.	Застрахователни финансови разходи	1 210
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-
II.	Други приходи	155
III.	Други оперативни разходи	(2 448)
	Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода	20 672
IV.	Корпоративен данък	-
1.	Текущ корпоративен данък	-
2.	Отложени данъци	-
	Печалба или загуба за отчетния период	20 672

Източник: По данни от Гаранта - неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	Одитирани данни 31.12.2023 г.	Одитирани данни 31.12.2024 г.
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	229 199	270 148
Постъпления по презастрахователни договори	35 061	29 867
Плащания по застрахователни договори	(132 748)	(151 926)
Плащания по презастрахователни договори	(58 722)	(49 104)
Плащания към доставчици	(8 501)	(11 377)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(20 775)	(27 421)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(4 832)	(5 737)
Платен данък върху дохода	(1 028)	(1 200)
Възстановен данък върху дохода	-	309
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(2 348)	(2 461)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	35 306	51 098
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	(1 321)	(189)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(5 220)	(38 419)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	6 257	15 800

Плащания по предоставени заеми	(11 841)	(14 256)
Постъпления от предоставени заеми	124	8 727
Получени лихви	515	516
Получени дивиденди	430	428
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(11 056)	(27 393)
Финансова дейност		
Платени лихви по получени заеми	(741)	(855)
Плащания по лизингови договори	(1 842)	(2 310)
Други плащания	(487)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 070)	(3 165)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	21 180	20 540
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	14 961	36 055
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(86)	(115)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	36 055	56 480

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК		Към 31.12.2025 г. Неодитирани данни (хил. лв.)
I.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	
	<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)</i>	62 438
II.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	
	<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)</i>	(2 353)
III.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	
	<i>Нетни парични потоци от финансова дейност (III)</i>	(13 087)
IV.	ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	46 998
V.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	67 633
VI.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	114 631

Източник: По данни от Гаранта - неодитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Финансовият отчет на Гаранта (включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2024 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2024 г., отчета за промените в собствения капитал към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2024 г., отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, пояснителните приложения към финансовите отчети и друга пояснителна информация) са одитирани от одиторските дружества „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 (чрез регистрирания одитор Даниела Григорова) и „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206 (чрез регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова). В одиторските доклади, относно извършения одит на годишните финансови отчети за 2023 г. и 2024 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Правни и арбитражни производства

Към датата на Проспекта, „ЗАД Армеец“ АД е страна по държавни, правни или арбитражни производства, (включително всякакви такива висящи производства или

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

Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на „ЗАД Армеец“ АД.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата последния междинен финансов отчет към 31.12.2025 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2024 г. до датата на настоящия Документ.

3.12. Допълнителна информация за Гаранта.

Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е 16 882 614.70 евро и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 51.13 евро. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Актуалният уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/> и е вписан с номер 20250805153554. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

Съществени договори

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

4. Налични документи

През периода на валидност на Проспекта на следните интернет страници могат да бъдат намерени документи за Гаранта и/или застрахователната полица:

- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>;
- ✓ Докладите на независимите одитори на ЗАД „Армеец“ АД за 2023 г и 2024 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>;
- ✓ Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2023 г. и 2024 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/> ;
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 25 100 1404 0000989833, въпросник към него и други приложения, които са част от договора – в офиса на Емитента в гр. София, бул. “България“ № 58, бл. С, ет. 7, офис 24, на електронната страница на Емитента <https://diplan.bg/> и на сайта на довереника на облигационерите, ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД - <https://www.focalpoint.bg/> .

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



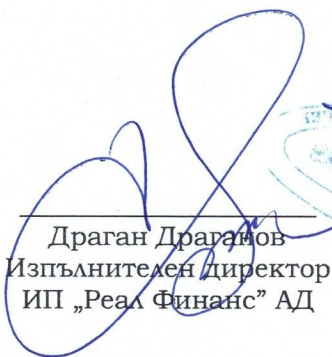
Антоан Тушев
Изпълнителен директор



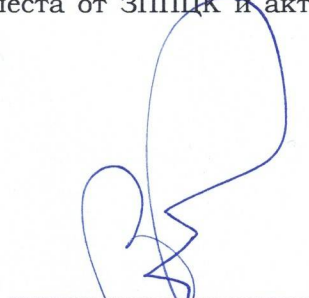
Димитър Баларев
Изпълнителен директор

„ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „ДИПЛАН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

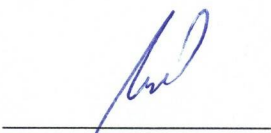


Драган Драганов
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс“ АД

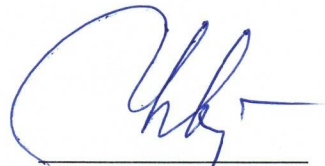


Ивелина Шабан
Прокурисст
ИП „Реал Финанс“ АД

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



Миролуб Иванов
Изпълнителен член на УС на
„ЗАД Армеец“ АД



Константин Велев
Изпълнителен член на УС на
„ЗАД Армеец“ АД