

# **ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ**

---

**“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД**

---

**ПО ЧЛЕН 14а ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И  
НА СЪВЕТА ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА**

**(Проспектът е за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни  
облигации)**

---

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на листваните ценни книжа:	15 000
Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) евро

---

---

13 Май 2026 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ.....	3
1.1. Въведение и предупреждения .....	3
1.2. Ключова информация за емитента .....	3
1.3. Ключова информация за ценните книжа, включително правата, свързани тези ценни книжа, както и всякакви ограничения върху тези права.....	5
1.4. Ключова информация за допускането до търговия на регулиран пазар.....	7
1.5. Ключова информация за гаранта и за естеството и обхвата на гаранцията .....	7
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
2.1. Систематични рискове .....	9
2.2. Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) .....	11
2.3. Рискове, специфични за Дружеството .....	11
2.4. Рискове, свързани с финансовия инструмент .....	12
3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА .....	14
4. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН .....	19
4.1. Декларация за отговорност.....	19
4.2. Декларация за компетентния орган.....	19
5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	20
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	23
7. ПОДРОБНИ СВЕДЕНИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ .....	24
8. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	24
9. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО, ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА И, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ, СВЪРЗАНА С ЕСУ ВЪПРОСИ .....	35
10. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ .....	37
11. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	37
12. ГАРАНЦИИ.....	37
12.1. Същност на гаранцията.....	37
12.2. Обхват на гаранцията .....	38
12.3. Информация относно гарантиращото лице.....	39
12.4. Договори от съществено значение .....	46
12.5. Налични документи .....	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 .....	50

## 1. РЕЗЮМЕ

### 1.1. Въведение и предупреждения

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД. Облигациите са с ISIN код BG2100008262, CFI код: DBVUFR, FISN код: FENIKSKAPITAL /VARBD 20330225.

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

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 202873140, и с LEI код 89450072TM3TJGNBE960.

Данни за контакт: Адрес: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115; Телефон: +359 2 805 19 21; Ел. Поща: office@phoenixcapital.bg; Web: <https://www.phoenixcapital.bg/>;

Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя

неприложимо;

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

Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); e-mail: [delovodstvo@fsc.bg](mailto:delovodstvo@fsc.bg)

Датата на одобряване на проспекта.

Проспектът е потвърден от с Решение № .....-.../..... г. на КФН.

Предупреждения

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 предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части 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.

### 1.2. Ключова информация за емитента

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 202873140, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115, и с LEI код 89450072TM3TJGNBE960. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Основна дейност на Дружеството:

Холдингова дейност - придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва;

непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Процент на участие
Ексклузив пропърти АДСИЦ	52,19%
Феникс Имоти АД	93,07%
Бизнес Имот Консулт ЕАД	100,00%
Феникс Капитал Мениджмънт АД	79,99%
Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД	100,00%
Топинс.БГ Брокер ЕООД	100,00%
Мамфрей Холдингс Лтд	100,00%

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

#### Основни акционери и отношения на контрол

Собственик на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД с над 50 % участие е Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед (Lorraine Marketing Services Limited), IC20142319, с адрес: Цитадел тауър, ул. АИ Араж, Бизнес бей 1812, Дубай, ОАЕ, LEI Code 894500JCK9AG7ESY2B94. Към датата на изготвяне на този проспект Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед притежава 7318 броя акции, представляващи 60.98% от капитала на „Феникс Капитал Холдинг“ АД. Дружеството има още две лица, които притежават над 5 на сто от капитала му:

УПФ „Съгласие“ притежава 835 броя акции, представляващи 6.96% от капитала на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ"

УПФ „ЦКБ Сила“ притежава 838 броя акции, представляващи 6.98% от капитала на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ"

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК. На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават пряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

#### Информация за основните управляващи директори на Емитента

Емитентът има Съвет на директорите от трима членове както следва:

Велко Георгиев Манов – Представител и Председател на СД,

Ралица Тодорова Драгнева – Изпълнителен директор и член на СД,

Боян Марков Петров – член на СД,

#### Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишният консолидирани финансов отчет на Емитента за 2025 г. е одитиран от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД. „Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта

(ЗНФОИСУ), вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх” № 26. Емилия Георгиева Маринова – Лалева-регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0673/2010 г., членуващ в Пета софийска регионална организация, е отговорният одитор за независимия финансов одит на финансовия отчет на Емитента за 2025 г.

#### Основна финансова информация относно Емитента

<b>Консолидиран отчет за доходите (хил. лв.)</b>	<b>2025 г.</b>
Печалба преди данъци	3 826
Общ всеобхватен доход	3 771
<b>Консолидиран счетоводен баланс (хил. лв.)</b>	<b>2025 г.</b>
Общо активи	97 850
Собствен капитал	53 699
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	42 862
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	3.05
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ собствен капитал)	0.82
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	1.94
<b>Консолидиран отчет за паричните потоци (хил. лв.)</b>	<b>2025 г.</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	4 387
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(1 191)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 823)

Заб. Използвани са данни от одитиран консолидиран финансов отчет за 2025 г.

### 1.3. Ключова информация за ценните книжа, включително правата, свързани тези ценни книжа, както и всякакви ограничения върху тези права

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. Облигациите са с ISIN код BG2100008262, CFI код: DBVUFR, FISN код: FENIKSKAPITAL /VARBD 20330225. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 15 000 000 евро. Броят на облигациите е 15 000. Срокът на емисията изтича 96 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 25 февруари 2026 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвърта до осмата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро.

#### Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

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

1. Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.
5. Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение, в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.
6. Право на удовлетворяване по застрахователната полица, в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от избрания Довереник на облигационерите - "ABC Финанс" АД.

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

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност. Съгласно Решението на компетентния орган на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор

върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

#### **1.4. Ключова информация за допускането до търговия на регулиран пазар**

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Бурса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

#### **1.5. Ключова информация за гаранта и за естеството и обхвата на гаранцията**

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка „Облигационни емисии“ при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000996289 от 25.02.2026 год. В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотeka на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотeka на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от м. август 2026 г.

#### **Кой гарантира ценните книжа**

„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 Гарантата: [www.armees.bg](http://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“ АД е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. „ЗАД Армеец“ АД е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България. С разрешение за извършване на застрахователна дейност No 7 от 15 май 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет, ЗАД Армеец 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. Предметът на дейност на Дружеството е вписан в чл. 7 от Устава: застраховане и презастраховане. Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост и на права и отговорности, оценени в пари, управление на набраните от застраховането средства, видовете застраховки на дружеството са: 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 "гражданска отговорност", свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове, застраховка на гаранции, застраховка на разни финансови загуби, застраховка на правни разноси/правна защита/, застраховка "релсови превозни средства". Капиталът на дружеството е 16 882 614.70 € и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 51.13€. 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.

#### **Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа**

Избраната финансова информация включва данни от одитираният годишен финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Печалба/загуба от оперативна дейност(нетен резултат от застрахователни услуги)	38 662

Отчет за финансовото състояние	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	328 737
Коефициент на задлъжнялост (пасиви/собствен капитал)	2.40

Отчет за паричните потоци	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	60 700
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	( 88 312)
Нетни парични потоци от финансова дейност	( 2 747)

**Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:** Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗАД Армеец“ АД са застрахователен риск и пазарен риск.

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до



търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

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

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

**Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:**

**Систематични рискове** – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

**Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента)** – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

## **2.1. Систематични рискове**

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

### **Макроикономически риск**

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

### **Политически риск**

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ☐ риск от политическа дестабилизация,
- ☐ промени в управлението,
- ☐ законодателната политика,
- ☐ икономическата политика,
- ☐ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

### Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти в близкия Изток

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация, Европейския съюз и САЩ, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили.

На 13.06.2025г. Израел нанесе удари върху обекти на Иран. От страна на Иран имаше ответни удари. САЩ също се намесиха в конфликта. Впоследствие се достигна до временно примирие. Постигнато беше и временно примирие в ивицата Газа, но периодично ескалира напрежение. На 29 декември 2025 г. в Иран избухнаха нови масови протести, подхранвани от икономическа криза, рекордно слабата валута и растящи цени. Тези протести достигнаха върхна точка в началото на януари 2026 г., с демонстрации в много градове. Правителството отвърна с репресии и масови арести — според някои източници има десетки хиляди жертви и още повече са задържаните. На 28.02.2026 г. САЩ и Израел започнаха нови масирани удъри срещу Иран, който от своя страна изстрелва ракети и дронове към Израел и съюзниците му в региона и блокира Ормузкият проток. Като цяло ситуацията в близкия Изток продължава да бъде напрегната.

### Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

### Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Fitch Ratings	BBB+	стабилна	27 март 2026	потвърден
Morningstar DBRS	BBB (high)	стабилна	20 февруари 2026	потвърден
Scope Ratings	A-	стабилна	11 юли 2025	повишен
S&P Global Ratings	BBB+	стабилна	10 юли 2025	повишен
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден

Източник: [Министертство на финансите](#).

### Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. На 01.01.2026 г. България прие единната европейска валута, така че пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ).

Лихвеният риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента.

Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

### **Инфлационен риск**

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

## **2.2. Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента)**

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние. Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество с управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

## **2.3. Рискове, специфични за Дружеството**

### **Бизнес риск**

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

Секторите, в които оперират дъщерните дружества на Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на Емитента и на дъщерните дружества да бъдат по-конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

От най-съществено значение за текущата дейност на Емитента са промените в стойността на притежаваните инвестиционни имоти и финансови активи (основно публично търгувани акции и дялове в договорни фондове), на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

### **Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти**

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 притежаваните от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

### **Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти**

Групата е изложена и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Риск представлява и потенциалното ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от Дружеството финансови инструменти, както и евентуално затруднено финансово състояние на емитентите, което

да затрудни изплащането на дивидентите по емитираните ценни книжа. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата от неговата Група е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на Групата да се повиши в бъдеще.

#### **Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

#### **Ликвиден риск**

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ 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.

#### **Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества**

Възможно е дъщерните дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството-майка „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Конкретните рискове, които имат отношение към дейността на дъщерните дружества са: секторни; кредитен; ликвиден; регулаторен; риск от избор на погрешна стратегия; рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители; риск от неетично и незаконно поведение.

#### **2.4. Рискове, свързани с финансовия инструмент**

##### **Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем**

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Групата спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени.

#### **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 в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.50 %.

### **Риск при реинвестиране**

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

### **Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента**

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за периода, оставащ до падежа на облигациите. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

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

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. 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. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

### **Риск от промяна в обезпечението на облигациите**

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м. август 2026 г. Замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната 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. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

#### **Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем**

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

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

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

#### **Ликвиден риск**

Потенциалните инвеститори в облигациите на Емитента трябва да имат предвид, че не съществуват гаранции за бъдещото формиране и поддържане на ликвиден вторичен пазар за облигациите на Емитента. Няма гаранция, че ще се установят трайни обеми на търговия на вторичния пазар, които да позволят на притежател на облигации да се разпорежи с тях в кратки срокове и на цена, близка до пазарната.

#### **Инфлационен риск**

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

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА**

#### **информация относно емитента**

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД. Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е холдингово акционерно дружество (АД). Дружеството е с LEI код 89450072TM3TJGNBE960. “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗППЦК и Търговския закон.

Интернет страницата, на която инвеститорите могат да намерят информация за стопанската дейност на дружеството е <https://www.phoenixcapital.bg/>

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

### **Продуктите, които произвежда, или услугите, които предоставя**

Предметът на дейност на "Феникс Капитал Холдинг" АД е холдингова дейност - придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

### **Дъщерни дружества**

Към момента на изготвяне на настоящия проспект "Феникс Капитал Холдинг" АД има следните дъщерни дружества:

<b>Име на Дружеството</b>	<b>% на собственост</b>
"Бизнес Имот Консулт " ЕАД	100
"Феникс Капитал Мениджмънт" АД	79.99
"Феникс Имотилен" АД	93.07
"ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД	100
"БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД	100
Mamferay Holding Ltd- Кипър	100
„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ	52.19

Дъщерните дружества на "Феникс Капитал Холдинг" АД не произвеждат продукти и не предоставят услуги, а извършваната от тях дейност е в рамките на вписания в съответния регистър предмет на дейност и обичайно установената от тях търговска практика, която не е забранена от закона. В този смисъл е изложеното по-долу относно предметът на дейност на всяко от дъщерните дружества на "Феникс Капитал Холдинг" АД.

"Бизнес Имот Консулт " ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131414662. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „Тодор Александров“, 109-115. предметът на дейност е извършване на оценки, консултиране, управление на имоти, посредничество при сделки с недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, вътрешен и международен транспорт, стоков контрол, сделки с интелектуална собственост, ресторантьорство, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

"Феникс Капитал Мениджмънт" АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202851610. Седалището на дъщерното дружество

е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „Тодор Александров“, 109-115. Предметът на дейност е управление и обслужване на дейността на дружества за инвестиране в недвижими имоти както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

**"Феникс Имоти" АД** е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175189893. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „Тодор Александров“, 109-115. Предметът на дейност е строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена от законите на република България.

**"Топинс.БГ Брокер" ЕООД** е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 201106784. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „Тодор Александров“, 109-115. Предметът на дейност е търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки пазара на недвижимата собственост в страната, участие в комисионни, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставянето на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации.

**"Би Джи Кредит и Лизинг" ЕООД** е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175097683. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „ТОДОР АЛЕКСАНДРОВ“, 109-115. Предметът на дейност е търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки на пазара на недвижимата собственост в страната, дейност по предоставяне и управление на заеми и консултации във връзка с получаването на заеми и инвестиране на заемни средства в недвижима собственост, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, управление и поддръжка на недвижими имоти, участие в комисионни, лизингови, включително финансов лизинг, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставяне на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон, като когато за осъществяването на дадена дейност се изисква лиценз или разрешение, дружеството ще извършва дейността след получаването на съответния лиценз или разрешение, освен ако законът позволява извършването на дейността преди това.

**„Ексклузив Пропърти“ АДСИЦ** е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175135689. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. София, р-н „Възраждане“, „Тодор Александров“, 109-115. Предметът на дейност е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. От най-съществено значение за текущата дейност на Емитента са промените в стойността на притежаваните инвестиционни имоти и финансови активи, на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.



**“Mamferay Holding Ltd- Кипър ”** е регистрирано с номер HE 329927 в отдел „Регистратор на дружествата и официален приемник“, Министерство на енергетиката, търговията, промишлеността и туризма, Никозия, Кипър. Седалището на дъщерното дружество е в Република Кипър, гр. Никозия, ул. „Темистокли Дерви“ 40, ет.3, офис 301, п.к. 1066. Предметът на дейност на дружеството включва придобиване, притежаване, управление, оценяване, реструктуриране и продажба на дялови участия и дялове в български и чуждестранни дружества. Дружеството извършва преки и непреки инвестиции чрез придобиване на акции и дялове в дружества в различни сектори и юрисдикции. Дружеството може да извършва дейност като инвестиционно холдингово дружество и за тази цел да придобива и държи като инвестиция недвижими имоти, акции, дялове, облигации, облигационни заеми, бонове, записи на заповед, задължения, вземания и ценни книжа. Да предоставя и съдейства за предоставянето на финансови услуги от всякакъв вид. Да осъществява дейност като бизнес консултанти, консултанти по пазарни проучвания, посредници при прехвърляне на предприятия, доставчици на техническа помощ и съдействие при продажбени промоции от всякакъв вид, оценители и агенти за недвижими имоти, както и да действа като посредник при установяване на контакти между продавачи, купувачи, съдружници и служители. Да извършва дейност като общи търговци, вносители, износители, производители, представители, агенти, търговски посредници, доставчици и други.

### **Основните пазари, на които се конкурира Емитентът и неговата група**

Основният пазар, на който е представен Емитентът и неговата група е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност.

В анализа на консултантската компания за бизнес имоти Cushman & Wakefield | Forton се посочва, че 2025г. е била активна за пазара на бизнес имоти у нас.. Динамиката и позитивните тенденции белязаха всички сегменти. Ръстът на наемите, значимата наемна активност, както и спадът на свободните площи, бяха валидни за офиси, търговски площи и индустриални обекти. Последният сегмент все още среща предизвикателства в резултат на недостиг в предлагането. Позитивна е тенденцията и на инвестиционния пазар, който отбелязва ръст от 3.9% на годишна база.

Всички сегменти показват признаци на оживление – търсенето е стабилно, инвестиционната активност също е налице. Инвестиционният пазар достигна 391 млн. евро за 2025 година, като периодът бе най-силният от 2018 г. насам. Като най-интересен актив за инвеститорите се позиционираха офисите.

Инвестиционният пазар в сегмента на бизнес имоти у нас регистрира най-високия обем от 2018 г. насам, воден основно от български инвеститори. Общият инвестиционен обем за 2025 година се равнява на 391 млн. евро при малко над 376 млн. евро през предходната 2024 година. Типовете инвеститори в сегмента са корпоративни групи, профилирани в имотния сектор, както и такива, които разширяват дейността си към имотния сегмент. Частните предприемачи са друг активен участник. Сделките по сегменти са, както следва - 10 броя офис сгради, 5 търговски и 5 хотелски. Индустриалните и логистични обекти са общо 6 на брой.

Що се отнася до капиталовият пазар, след едно загубено десетилетие (и даже повече) Българската фондова борса (БФБ) показва, че има импулс, след като основният индекс SOFIX достигна 17-годишен максимум. Водещите световни индекси също записаха по няколко рекорда в последните години. БФБ продължава да страда от същите проблеми, за които се говори от години – слаба ликвидност, недостатъчно атрактивни емитенти, което води до следващия – недостатъчно големи инвеститори, липса на търговия с деривати и т.н. Основен двигател на SOFIX да достигне до 17-годишния максимум са 4-5 акции. Това не е непременно проблем, защото и SP 500 се движи най-вече благодарение на динамиката на седемте големи технологични акции. Като цяло последните три-четири години видяхме раздвижване на пазара благодарение на листванията на развиващи се компании на beam пазара и засилване на позитивните настроения. През годините имаше и

множество листвания на облигации предвид условията и интереса на пазара заради ситуацията при лихвите, с първи публични предлагания на облигации и на beam пазара, и на регулиран пазар. Това обаче не е достатъчно за набиране на по-висока скорост на растежа. За 2025 г. SOFIX отбеляза 29.54% ръст. Същевременно своеобразната откъснатост на българската борса донякъде може да се каже, че я превръща в нещо като убежище при по-сериозна криза на световните пазари. Това обаче не може да продължи още дълго и си има своята цена - отблъскване на инвеститори и ниска ликвидност.

Малкият размер на пазара и по-ниската инвестиционна култура се отразяват на ликвидността. БФБ никога не се е отличавала с особено голяма ликвидност. Ако се появи инвеститор, който иска да влезе с по-голяма сума в някоя позиция, сделка може и да не се осъществи, а ако се осъществи – да има силен натиск върху цените. По същия начин, за инвеститорите е трудно да излязат от позиции, които искат да освободят, и може да им се наложи да платят по-висока цена за това. Участниците на българския капиталов пазар, които търгуват активно, са малко, и в последно време те са основно индивидуални инвеститори с малки или средни по обем капитали. Институционалните инвеститори – основно пенсионните фондове като такива играчи, се отдръпнаха от пазара. Един от начините те да бъдат привлечени обратно са новите листвания. БФБ реално не страда от липса на принципно нови емитенти – в последните три-четири години имаше атрактивни листвания на развиващи се компании на пазар beam. Те обаче не са способни да привлекат институционалните инвеститори, а и влязоха в период на затишие.

### **Мажоритарни акционери**

Собственик на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД с над 50 % участие е Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед (Lorraine Marketing Services Limited), IC20142319, с адрес: Цитадел тауър, ул. АИ Араж, Бизнес бей 1812, Дубай, ОАЕ, LEI Code 894500JCK9AG7ESY2B94. Към датата на изготвяне на този проспект Лорейн Маркетинг Сървисиз Лимитед притежава 7318 броя акции, представляващи 60.98% от капитала на „Феникс Капитал Холдинг“ АД. Дружеството има още две лица, които притежават над 5 на сто от капитала му:

УПФ „Съгласие“ притежава 835 броя акции, представляващи 6.96% от капитала на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ"

УПФ „ЦКБ Сила“ притежава 838 броя акции, представляващи 6.98% от капитала на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ"

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК. На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

### **органи на управление**

"ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

- Велко Георгиев Манов – Представител и Председател на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115;

- Ралица Тодорова Драгнева – Изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115;

- Боян Марков Петров – член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115.

Няма други лица, които са част от висшия ръководен състав на Емитента.

#### 4. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

##### 4.1. Декларация за отговорност

Членовете на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД - Ралица Тодорова Драгнева - Изпълнителен директор, Велко Георгиев Манов -Председател на СД и Боян Марков Петров – Член на СД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на консолидираният финансов отчет на Емитента за 2025 г. е „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД,представяван от Гюляй Рахман – управител на „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчетиРегистрираният одитор на Дружеството за 2025 г.- одиторско дружество „ГРАНТ ТОРНТОН“ ООД, с рег. № 032, ЕИК: 831716285, гр. София 1421, бул. "Черни връх" № 26 и регистриран одитор, отговорен за одита - Емилия Георгиева Маринова – Лалева-регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0673/2010 г., отговаря за вредите, причинени от одитираният от него финансов отчет. Лицето гарантиращо ценните книжа – „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1407, р-н Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 51, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД.

Отговорни за изготвянето в настоящия Проспект на ЕС за последващо емитиране (Проспекта) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД
- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето Проспекта на ЕС за последващо емитиране, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта на ЕС за последващо емитиране, съответства на фактите и че в Проспекта на ЕС за последващо емитиране няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта [www.az.government.bg](http://www.az.government.bg);

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

Cushman&Wakefield Forton ( <https://cwforton.com/> )

##### 4.2. Декларация за компетентния орган

Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, е одобрила настоящия Проспект на ЕС за последващо емитиране.

Това одобрение не съставлява утвърждаване на Емитента или на качеството на ценните книжа, за които се отнася Проспектът на ЕС за последващо емитиране.

Одобрението на компетентния орган удостоверява само съответствието на Проспекта на ЕС за последващо емитиране със стандартите за пълнота, разбираемост и последователност, изисквани съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

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

## 5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за паричните потоци, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторският доклад и отчета за управление към 31.12.2025 г. е оповестен по надлежния ред и е достъпен на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), на интернет-страницата на Емитента ([www.phoenixcapital.bg](http://www.phoenixcapital.bg)) и е достъпен на обществеността чрез информационна агенция Инфосток ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)). Одитираният консолидиран финансов отчет на Емитента е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

### Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. (Одитиран)

	31.12.2025
	хил. лв.
Приходи от наеми	2 005
Приходи по договори с клиенти	385
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 103
Други приходи	351
Разходи за външни услуги	(386)
Разходи за персонала	(250)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(3)
Други разходи	(130)
Печалба от оперативна дейност	3 075
Дял от печалба/ (загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(108)
Възстановени/(начислени) очаквани кредитни загуби, нетно	52
Финансови приходи	641
Финансови разходи	(1 608)
Други финансови позиции	1 774
Печалба преди данъци	3 826
Разходи за данъци върху дохода	(55)
Печалба за годината	3 771
Печалба за годината, отнасяща се до:	
Неконтролиращото участие	976
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 795

Общо всеобхватен доход за годината	3 771
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до	
Неконтролиращото участие	976
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	1 795
Нетна печалба на акция (лв.):	232,92

**Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД**

**Консолидиран отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. (Одитиран)**

31.12.2025

ХИЛ. ЛВ.

Активи	
Нетекущи активи	
Репутация	51
Имоти, машини и съоръжения	13
Нематериални активи	5
Предоставени аванси за дълготрайни активи	164
Инвестиционни имоти	57 945
Инвестиции в съвместни предприятия	1 998
Отсрочени данъчни активи	112
Нетекущи активи	60 288
Текущи активи	
Финансови активи	20 170
Търговски и други вземания	7 184
Предоставени заеми	8 625
Вземания от свързани лица	294
Пари и парични еквиваленти	1 289
Текущи активи	37 562
Общо активи	97 850

31.12.2025

ХИЛ. ЛВ.

Собствен капитал	
Акционерен капитал	1 200
Резерви	9 148
Натрупана печалба	32 301
Общо собствен капитал, отнасящ се до	42 649
собствениците на предприятието майка	
Неконтролиращо участие	11 050
Общо собствен капитал	53 699
Пасиви	
Нетекущи пасиви	
Задължения по заеми	31 545
Отсрочени данъчни пасиви	310

Нетекущи пасиви	31 855
Текущи пасиви	
Задължения по заеми	9 824
Търговски и други задължения	2 472
Задължения към свързани лица	-
Текущи пасиви	12 296
Общо пасиви	44 151
Общо собствен капитал и пасиви	97 850

**Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД**

**Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2025г. (Одитиран)**

	31.12.2025
Оперативна дейност	хил. лв.
Постъпления от клиенти	3 481
Плащания към доставчици	(756)
Придобиване на краткосрочни недеривативни финансови активи	-
Постъпления от продажба на краткосрочни недеривативни финансови активи	2 474
Плащания към персонал и осигурителни институции	(252)
Платени данъци (без корпоративен данък)	(631)
Други парични потоци от оперативна дейност	71
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 387
Инвестиционна дейност	
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-
(Върнати)/получени аванси за продажба на дялове от инвестиции в дъщерни предприятия	-
Постъпления от продажба на дъщерни предприятия, нетно от освободени парични средства	-
Покупка на вземания	(1 205)
Продажба на вземания	264
Предоставени заеми	(497)
Постъпления по предоставени заеми	246
Получени лихви	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 191)
Финансова дейност	
Платени дивиденди	-
Парични потоци от обратно изкупуване на ценни книжа	-
Получени заеми	17 144
Плащания по получени заеми	(18 669)
Плащания на лихви	(1 283)
Други парични потоци от финансова дейност	(15)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 823)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	373
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	916
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1 289

**Източник: „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД**

Годишният консолидиран финансов отчет на дружеството за 2025 е одитиран. Този отчет съдържа отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишният консолидирани финансов отчет на Емитента за 2025 г. е одитиран от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД. „Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит изразяване на сигурност за устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Емилия Георгиева Маринова – Лалева- регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0673/2010 г., е отговорният одитор за извършения независим финансов одит на финансовия отчет на Емитента за 2025 г.

Одиторският доклад към консолидираният ГФО на емитента за 2025 г. не съдържа квалификации, параграфи за обръщане на внимание, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

Настоящият Проспект не съдържа данни към междинен период.

Значителни промени във финансовото състояние на Групата, настъпили след края на последния финансов период, за който е публикувана финансова информация (одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г.):

Емитирането на настоящата облигационна емисия в размер на 15 000 000 евро на 25 февруари 2026 г.

**6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г.) на “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента. Настъпила е следната значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (31.12.2025 г.), до датата на настоящия проспект:

На заседание на Съвета на директорите на “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД, проведено на 23.02.2026 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 15 000 000 (петнадесет милиона) евро; Валута на емисията: евро; Брой облигации: 15 000 (петнадесет хиляди); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро; Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията); ISIN BG2100008262; Датата на издаване на емисията е 25.02.2026 г.

На Българска фондова борса АД се търгува емисия корпоративни облигации на „Феникс Капитал Холдинг“ АД с борсов код – PCHB; ISIN – BG2100019244. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 10.09.2024 г. Емисията е с период на лихвено плащане на 6 месеца, променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 % /едно цяло и двадесет и пет процента/, но не по-малко от 3,50 % /три цяло и петдесет стотни процента/ и не повече от 5.50% /пет цяло и петдесет стотни процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100019244 на “

Феникс Капитал Холдинг“ АД, вече допуснати до търговия е 15 000 броя, всяка с номинал 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 15 000 000 евро. По емисията са извършени лихвени плащания. Всяко лихвено плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100019244 е с падеж 26.10.2024 г., като същото е погасено на 12.11.2024 г. Последващото лихвено плащане с падеж 26.04.2025 г. е погасено на 28.05.2025 г. Лихвеното плащане с падеж 26.10.2025 г. е погасено на 03.11.2025 г. Лихвено плащане с падеж 26.04.2026 г. е погасено на 30.04.2026 г. Забавянията се дължат на временни текущи ликвидни дефицити, дължащи се в повечето случаи на забавена събираемост на вземания и плащания от контрагенти. Всички задължения са погасявани и към момента дружеството не е в закъснение. Информацията за всички закъснения е била своевременно разкривана по предвидения ред. Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност, а вземанията да са с по-кратки матуритети и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи и по двете облигации. По този начин мениджмънта смята че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди.

## 7. ПОДРОБНИ СВЕДЕНИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната и емисионната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална и емисионна стойност на емисията е 15 000 000 евро. Броят на облигациите е 15 000. Книгата на облигационерите на Емитента се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

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

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

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 облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 15.06.2026 г.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

## 8. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

**Международният идентификационен номер на ценните книжа (ISIN);**

Емитираните облигации имат присвоен ISIN код BG2100008262.

**Правата, свързани с ценните книжа, процедурата за упражняване на тези права и евентуалните ограничения на тези права;**

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:



- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
- право на информация;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегирвани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегирвани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

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

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност. Съгласно Решението на компетентния орган на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме

необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

### **Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа**

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 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.

### **Информация за дължимата лихва**

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Индексът, който служи за основа на променливия лихвен процент по тази облигационна емисия - 6-месечния Euribor (съкращение от Euro Interbank Offered Rate), представлява бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която банки с висок кредитен рейтинг в Европейския съюз отдават помежду си средства в Евро на краткосрочен депозит. Този индекс съществува от месец януари 1999 г. За повече информация: [www.euribor-ebf.eu](http://www.euribor-ebf.eu). На посоченият сайт може да бъде получена подробна информация за историческите стойности на 6-месечния Euribor.

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат 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 плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

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.

Датите на лихвените плащания са: 25.08.2026, 25.02.2027, 25.08.2027, 25.02.2028, 25.08.2028, 25.02.2029, 25.08.2029, 25.02.2030, 25.08.2030, 25.02.2031, 25.08.2031, 25.02.2032, 25.08.2032, 25.02.2033, 25.08.2033, 25.02.2034.

За първия шестмесечен период с падеж 25.08.2026 г. е изчислена лихва в размер от 3.141 % (три цяло сто четиридесет и един процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (20.02.2026 г.), която е в размер на 2.141% прибавяме фиксираната надбавка от 1.00% и се получава лихва 3.141 % на годишна база;

2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 3.141% е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5.50%, затова приемаме 3.141% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 25.08.2026 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Матуритетът на облигационния заем е 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) – 25.02.2034 г. с три години гратисен период. Първа, втора, и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 (милион и петстотин хиляди) евро.

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

Право да получат главнични 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 главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от “Централен Депозитар” АД.

Датите на главничните плащания са: 25.08.2029, 25.02.2030, 25.08.2030, 25.02.2031, 25.08.2031, 25.02.2032, 25.08.2032, 25.02.2033, 25.08.2033, 25.02.2034.

### **Описание на вида, класа и сумата на ценните книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар;**

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100008262, CFI код: DBVUFR, FISN код: FENIKSKAPITAL /VARBD 20330225. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 15 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 15 000 000 евро.

### **Предупреждение**

Емитентът предупреждава, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и данъчното законодателство на държавата на учредяване на Емитента може да окажат влияние върху получавания доход от ценните книжа.

### **Условия, които емитентът се задължава да спазва**

- 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.

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.

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.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база.

Съгласно данните от одитирания консолидиран годишен финансов отчет на Емитента за 2025 г. стойностите на финансовите показатели, които "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** 45.12% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 44 151 хил. лв. и консолидирани активи 97 850 хил. лв.;
- **Покритие на разходите за лихви:** 2.945(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 3 075 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 1 581 хил. лв.
- **Текуща ликвидност:** 3.055(при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 37 562 лв. и консолидирани текущи пасиви 12 296 лв.

**Довереник на облигационерите**

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД, ЕИК 200511872, за довереник на облигационерите.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите е потвърдило избирането на инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД за довереник на облигационерите.

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 50 % 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.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://www.phoenixcapital.bg/>)

Довереникът има право:

1. 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;
2. Да изисква и получава всякакви документи, 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 сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. 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;
2. 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;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информация относно:

- а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;
- б) финансовото състояние на емитента на облигациите 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 него действия в изпълнение на задълженията му;
- д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;
- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от договора с довереника, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява иски против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите 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;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Случаи на неизпълнение:

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

При настъпване на някой от случаите на неизпълнение Довереникът предприема следните действия:

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

### **Предсрочно погасяване**

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, също и в случай че: ЕМИТЕНТЪТ допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по Емисията, при положение, че: а) въз основа на предприетите от ЕМИТЕНТА действия в 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри, и същият въпреки това не е предприел действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от Общото събрание на облигационерите; б) в случай, че ЕМИТЕНТЪТ е изготвил програма за привеждане в съответствие с изискванията, но същата не е била одобрена от Общото събрание на облигационерите и въпреки това, ЕМИТЕНТЪТ не е изготвил нова програма, в която програма с цел защита интересите на инвеститорите, същият да е взел предвид предложенията на Общото събрание на облигационерите. За избягване на всякакво съмнение неспазването на един от трите показателя, за които ЕМИТЕНТА е поел задължение да поддържа до пълното изплащане на настоящия облигационен заем, не се счита за неизпълнение по емисията облигации.

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

### **Общо събрание на облигационерите**

Общото събрание на облигационерите се свиква от Довереника 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. 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. Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на общото събрание на облигационерите.

Общото събрание на облигационерите може да взема решения, ако на него е представена поне половината от размера на облигационната емисия, като в условията на емисията може да бъде предвиден и по-голям кворум. При липса на кворум се прилага съответно разпоредбата на чл. 227, ал. 3 от ТЗ. При определяне на кворума не се вземат предвид обратно изкупените облигации от дружеството, издало емисията облигации. Решението на общото събрание на облигационерите се приема с мнозинство от представените облигации, освен ако в условията на емисията не е предвидено друго по-голямо мнозинство. При определяне на мнозинството за вземане на решения от общото събрание на облигационерите не се вземат предвид обратно изкупените облигации от дружеството, издало емисията облигации.

### **Промени в условията на облигационния заем**

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

### **Параметри, подлежащи на промяна**

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. При промяна на вида на обезпечението, то трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на чл.100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### **Предпоставки и условия за извършване на промени**

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

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

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

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



**Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение**

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

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

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

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

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

**Ограничение върху прехвърляемостта**

Съгласно Решението на компетентния орган на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрация на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, 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 поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за

регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, 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 облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат облигации на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

### **Ограничение на правата**

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.

## 9. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО, ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА И, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ, СВЪРЗАНА С ЕСУ ВЪПРОСИ

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани за холдинговата дейност на дружеството, включително:

- ☐ придобиване на мажоритарни и асоциирани дялови участия в компании с висок потенциал за развитие;
- ☐ инвестиции в дъщерни компании на холдинга;
- ☐ придобиване на портфейлни инвестиции в капиталови и дългови ценни книжа на стабилни емитенти и инвестиции във вземания;
- ☐ формиране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти и участия в компании от сектора
- ☐ погасяване на задължения, включително за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем

Стратегията за развитие на дружеството включва средносрочен и дългосрочен хоризонт на управление на инвестициите и бъдеща продажба на стратегически и финансови инвеститори с цел реализация на печалба. Свободните парични средства ще бъдат управлявани активно, като дружеството възнамерява да осъществява инвестиции във финансови инструменти и сделки на паричните и капиталовите пазари.

АВАНС ПО ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКА НА ИМОТ	6 000 000 евро
Предоставяне на заем на дъщерно дружество- Mamferay Holding Ltd- Кипър	2 777 000 евро
Покупки на вземания	2 215 000 евро
Покупки на финансови инструменти	413 957.49евро
РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА, ЗАСТРАХОВКИ, ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ, ОБЕЗПЕЧЕНИЯ	150 000 евро
<b>Общо</b>	<b>11 555 975.49 евро</b>

### аванс по предварителен договор за покупка на имот

6 000 000 евро с ДДС от средствата от облигационната емисия са изразходвани за плащане по предварителен договор за покупка на недвижим имот от 24.02.2026 г. Общата покупна цена на имота е в размер на 7 800 000 евро с ДДС, като сумата за доплащане в размер на 1 800 000 евро с ДДС ще бъде заплатена най-късно в деня на подписване на окончателния договор в нотариална форма. Окончателен договор в нотариална форма за покупко-продажба на имота следва да бъде сключен не по-късно от 6 месеца, след датата на подписване на предварителния договор. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента. При неизпълнение, от която и да е страна, на поетите задължения или гаранции, изправната страна има право да претендира от другата страна обезщетение в размер на 1% от платената/получена сума към датата на констатиране на

неизпълнението. Всяка от Страните може да потърси допълнително обезщетение за претърпени от неизпълнението вреди.

#### **Придобиване на финансови инструменти:**

Част от средствата от облигационната емисия са изразходвани за придобиване на финансови инструменти-акции от алтернативен инвестиционен фонд на обща стойност 413 957.49 евро. Емитентът на придобитите финансови инструменти не е свързано лице с Дружеството.

#### **Предоставяне на заеми и покупка на вземания**

“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е предоставил 2 777 000 евро от средствата от облигационната емисия на MAMFERAY HOLDINGS LTD, който е дъщерно дружество на емитента, като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 6.50%.

“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е използвал 1 515 000 евро от средствата от облигационната емисия за закупуване на вземане. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента.

“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД е използвал 700 000 евро от средствата от облигационната емисия за закупуване на вземане. Насрещната страна по договора не е свързано лице с емитента.

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

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са или предстои да бъдат използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Набраните средства от настоящата облигационна емисия са достатъчни да покрият всички посочени предназначения. Към датата на проспекта по описаните предназначения са или предстои да бъдат разходвани 11 555 975.49 евро. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД възлиза на 14 974 792.53 евро. Разликата в размер на 3 418 817.04 евро е на разположение на дружеството и ще бъде използвана съгласно посочените цели на облигационният заем.

При емитирането на корпоративните облигации на “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

*Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар*

- Такса ISIN, CFI и FISN – 140.61 евро
- Такса регистрация в ЦД – 1 017.24 евро
- Търговски регистър – 10.23 евро
- Такса за КФН – 10 225.84 евро
- Възнаграждение на Юг Маркет – 13 200 евро
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 613.55 евро

**Общо 25 207.47 евро**

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 25 207.47 евро, или 1.680 евро на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 15 млн. евро представляват 0.17%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД възлиза на 14 974 792.53 евро.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

## **10. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ**

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

## **11. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

По време на валидността на проспекта на ЕС за последващо емитиране могат да бъдат прегледани, когато е приложимо, следните документи:

- а) актуалният устав на Емитента;
- б) финансовите отчети, проспектите на предходно издадените облигационни емисии на Емитента, договорът с довереника на облигационерите и застрахователната полица по настоящата емисия.

Интернет страницата, на която могат да бъдат прегледани документите е <https://www.phoenixcapital.bg/>

## **12. ГАРАНЦИИ**

### **12.1. Същност на гаранцията**

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000996289 от 25.02.2026 год.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотечи върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотечи върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от на м. август 2026 г.

## 12.2. Обхват на гаранцията

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000996289 от 25.02.2026 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД с ISIN код BG ISIN код BG2100008262. Застрахователната полица се сключва в полза на инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100008262.

Застраховащ (емитент): "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия с ISIN код BG2100008262, в размер на 15 000 000 евро (петнадесет милиона евро), разпределени в 15 000 (петнадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахования „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на ЕМИСИЯТА за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по ЕМИСИЯТА. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на ЗАСТРАХОВАЩИЯ, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от ЕМИСИЯТА.

Застрахователна сума: 19 741 941.16 евро. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 25.02.2026 г. Край: 28.04.2034 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 451 966.95 евро.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 16 шестмесечни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии" на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

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 неплатежеспособност 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.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицията се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

Обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на условията Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### 12.3. Информация относно гарантиращото лице

**Гарантиращо лице:** "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48.

**Държава на учредяване:** Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1407, р-н Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 51.

**Електронна страница на Гарант:** [www.armees.bg](http://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). Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

**Продуктите, които произвежда, или услугите, които предоставя:** Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно. Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: Застраховане и презастраховане. Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост и на права и отговорности, оценени в пари. Управление на набраните от застраховането средства. Видовете застраховки на дружеството са: 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 „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове, застраховка на гаранции, застраховка на разни финансови загуби, застраховка на правни разноси/правна защита/, застраховка „Релсови превозни средства“.

### Основните пазари, на които се конкурира:

#### Анализ на застрахователния пазар към 31.12.2025 г.:

Премиите в общото застраховане нарастват с около 12 % през последното тримесечие на 2025 г. в сравнение с последното тримесечие на 2024 г., показват данни на Комисията за финансов надзор (КФН) за застрахователния пазар в България. При животозастраховането има ръст от около 12 % на премиите на годишна база за същия отчетен период, сочат още данните от статистиката на КФН за застрахователния пазар за четвърто тримесечие на 2025 г.

### Общо застраховане

Премиите от общото застраховане към края на последното тримесечие на 2025 г. възлизат на 4,4 млрд. лева при 3,9 млрд. лева към края на 2024 г., като нарастват с около 12 % на годишна база, показва статистиката. Пазарен лидер към края на 2025 г. е „ЗД Евроинс“ АД със записани премии от 615,8 млн. лева и пазарен дял от 14,1 %. През 2024 г. компанията е заемала втора позиция с премии от 436,7 млн. лева. Ръстът при записаните премии при компанията спрямо 2024 г. е 41,1 %. ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ е на втора позиция по пазарен дял към края на 2025 г. с премии за 482,4 млн. лева и 11,0 % пазарен дял. Компанията бележи ръст спрямо предходната година, когато е отчела премиен приход от 427,7 млн. лв. и 10,9 % пазарен дял. Ръстът в записаните премии за 2025 г. спрямо 2024 г. е 12,8 %. Третата позиция на пазара на общо застраховане се държи от „ДЗИ – Общо застраховане“ ЕАД с премии в размер на 461,9 млн. лева и пазарен дял от 10,5 %. Застрахователното дружество увеличава премиения си приход спрямо края на 2024 г., когато е отчело 387,6 млн. лева и 9,9 % пазарен дял. Ръстът в премиите на компанията за 2025 г. спрямо 2024 г. е 19,1 %. По отношение на брутните възникнали претенции, общият им размер се увеличава за 2025 г. спрямо предходната година с около 24 % до 2,1 млрд. лева, като с най-голям относителен дял е „ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве“ АД с 423,3 млн. лева и 20,0 % от общите претенции. На второ място по брутни възникнали претенции в общото застраховане е „ЗД Евроинс“ АД с плащания в размер на 252,0 млн. лева и относителен дял от 11,9 %. На трета позиция в края на 2025 г. е ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД с 202,3 млн. лева и 9,6 % дял от общите претенции.

### Животозастраховане

През последното тримесечие на 2025 г. премиите в животозастраховането възлизат на 869,9 млн. лева при 773,9 млн. лева към края на 2024 г., или отчетеният ръст за 2025 г. е в размер на около 12 %. През 2025 г. този сегмент от застрахователния пазар в страната е доминиран от три компании – „ДЗИ-Животозастраховане“ ЕАД, ЗЕАД „Булстрад Живот Виена Иншурънс Груп“ АД и ЗАД „Алианц България Живот“ АД, които държат около 81 % от пазара към края на годината. Пазарен лидер е „ДЗИ-Животозастраховане“ ЕАД с премии за 256,1 млн. лева, или 29,4 % дял. Компанията запазва лидерската си позиция в животозастраховането и отчита ръст в записаните премии спрямо 2024 г., когато премиеният приход е бил 229,9 млн. лв., а пазарният дял е бил 29,7 %. Ръстът, отчетен за 2025 г. в записаните премии е в размер на 11,4 %. Второто място на пазара е за ЗЕАД „Булстрад Живот Виена Иншурънс Груп“ АД с премии за 228,8 млн. лева към края на 2025 г. при 203,7 млн. лева към края на 2024 г., или отчетеният ръст е в размер на 12,3 %. Компанията запазва пазарния си дял на ниво от 26,3 % към края на 2025 г. Третата позиция е за ЗАД „Алианц България Живот“ АД с 185,7 млн. лева в сравнение с 168,0 млн. лева година по-рано, което представлява ръст от 10,5 %. Пазарният дял на компанията се запазва на ниво от около 21,3 % към края на 2025 г.

### Стопанска дейност на ЗАД „Армеец“ АД

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд. На ЗАД „Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажменти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2025 г. до датата на публикуване на настоящия проспект. Към датата на настоящия проспект няма съществена промяна в конкурентната позиция на Гаранта. ЗАД „Армеец“ АД поддържа растежи в записаните брутни премиени приходи (БПП), на годишна база с 16,9% за 2024 г. и с 6,8% за 2025 г., като за 2024 г. ръстът на компанията изпреварва с около 7 % отчетения общ ръст за сектора, докато за 2025 г. изостава с около 5 % от общия секторен ръст от 12,1 %. Пазарният дял на застрахователя за последните две години е около 8 %, като към края на 2024 г. пазарният дял е 8,4 %, а за 2025 г. се понижава леко до 8,0 %, позиционирайки ЗАД „Армеец“ АД на 6-та позиция по общ обем премиени приходи спрямо



конкурентите си. Структурата на застрахователния портфейл се запазва практически непроменена, като основната част от премийния приход е формирана от застраховане във връзка с моторни превозни средства, гражданска отговорност на моторни превозни средства, морско, авиационно и транспортно застраховане в размер на премийния приход от 302,2 млн. лв. и съставляваща около 86.5 % от общия премиен приход на компанията. Следващо направление по относителен дял в общите премийни приходи е имущественото застраховане в размер на 26,0 млн. лв. и с дял от 7.4 %. На трето място по относителен дял са премийните приходи по застраховане на разни финансови загуби в размер на 10,6 млн. лв. и съставляват около 3.0 % от общите премийни приходи.

**Основни акционери:** Дружеството е с капитал 16 882 614.70 евро, разпределен в 330 190 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 51.13 евро всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТ АД	32155	9.74%
Други	30622	9.27%
Общо	330190	100.00

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

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: [www.armees.bg](http://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.

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 о прделя пряко и ли н епряко п овече о т п оловината от ч леновете н а 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.

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

**Съставът на административния, управителния и надзорния му орган и на висшето му ръководство:** ЗАД „Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща НС 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.

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

Няма други лица, които са част от висшия ръководен състав на Гаранта.

**Декларация за отговорност:** „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1407, р-н Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 51 отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от „ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД.

#### **Анализ и проявление на рисковете:**

##### **Подписвачески риск**

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД Армеец“ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти, имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта 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 – 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 за гарантиране 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.

- 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.

##### **Застрахователен риск**

Общият размер на пазара, оценен през размера на събраните премии, продължава да расте през последните години. Очаква се увеличаване на размера на изплатените щети вследствие на

повишената инфлация. Гарантът се стреми да поддържа застрахователните премии на нива, които биха компенсирали повишените разходи на застрахованите лица.

#### **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. Значителното поскъпване на цените на стоки и услуги, с които се сблъскват бизнеса и населението през последните години се отрази негативно на населението. В тези условия дохода, с който бизнеса и населението разполагат, намалява. Възможно е това да се отрази негативно на сумите, които същите отделят за застраховане на имуществото си.

#### **Пазарен риск**

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

#### **Валутен риск**

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в 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.

#### **Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане на България в еврозоната**

Възможните негативни ефекти от влизането на България в еврозоната са свързани предимно с инфлационния натиск, адаптационни разходи и социално напрежение. Краткотрайният инфлационен ефект се дължи най-вече на закръгляване на цени при конвертиране и поскъпване на стоки и услуги, при които цената се определя по-свободно. Адаптационните разходи се състоят от двойно етикиране на цени, промени в софтуери, счетоводни системи, касови апарати, банкови системи. Това би довело до повишени административни и оперативни разходи за фирмите. Част от населението на България остава скептично към еврото, като са възможни социални напрежения и политически спекулации, особено при краткосрочен ръст на цените.

#### **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.

### Ценови риск

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

### Кредитен риск

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

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

### Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Избраната финансова информация включва данни от одитираният годишен финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Печалба/загуба от оперативна дейност(нетен резултат от застрахователни услуги)	38 662

Отчет за финансовото състояние	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	328 737
Коефициент на задлъжнялост (пасиви/собствен капитал)	2.40

Отчет за паричните потоци	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	60 700
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	( 88 312)
Нетни парични потоци от финансова дейност	( 2 747)

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2025 г.

Одиторските доклади за годишните финансови отчети на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 12.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

В представената финансова информация относно ЗАД „Армеец“ не е използвана междинна финансова информация.

#### **Информация за тенденциите:**

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2025 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване. На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажменти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2025 г.

#### **Кредитен рейтинг:**

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която 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-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 05.03.2026 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, променяйки перспективата по тях 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 становището си 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 постиганите 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 найвисоколиквидните ативи в него в периода на преглед;

✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покритие на КИП и МКИ), при трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството. ([https://bcra.eu/files/rating\\_armeec\\_mar\\_2026\\_bg.pdf](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.).

.

#### 12.4. Договори от съществено значение

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

#### 12.5. Налични документи

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката на следния адрес: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 109-115, както и на интернет страницата на Дружеството (<https://www.phoenixcapital.bg/>).

Документи за Гаранта могат да бъдат намерени на следните интернет страници:

- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

- Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2024 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

- Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец” АД за 2024 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.bvta.bg](http://www.bvta.bg).

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

## ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

**Теодора Георгиева Якимова-Дренска**  
Изпълнителен директор  
на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

**Любомир Йорданов Ламбрев**  
Инвестиционен консултант  
на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

**Ралица Тодорова Драгнева** – в качеството си на представляващ "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД

**Велко Георгиев Манов** – в качеството си на представляващ "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД

**Константин Стойчев Велев** - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

**Миролюб Панчев Иванов** - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

**Ралица Тодорова Драгнева,**  
представляващ "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

**Велко Георгиев Манов,**  
представляващ "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

**Константин Стойчев Велев**-Изпълнителен директор  
На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

**Миролюб Панчев Иванов**-Изпълнителен директор  
На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Ралица Тодорова Драгнева – Член на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД;

Велко Георгиев Манов - Член на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД;

Боян Марков Петров - Член на Съвета на директорите на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД;

Гюляй Мюмюн Рахман – Съставител на финансовите отчети на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД;

Константин Стойчев Велев - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролуб Панчев Иванов - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Ралица Тодорова Драгнева

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Боян Марков Петров

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Велко Георгиев Манов

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Гюляй Мюмюн Рахман

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Миролуб Панчев Иванов

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

## Декларация

по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3

от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК)

Долуподписаната, Емилия Георгиева Маринова – Лалева, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0673 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Черни връх № 26,

в качеството си на лице, отговорно за одита на годишния консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140 от името на одиторско дружество "Грант Торнтон" ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1421, бул. „Черни връх“ № 26, представлявано от управителя Марий Георгиев Апостолов,

Декларирам, че доколкото ми е известно, информацията в годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. в Проспекта на ЕС за последващо емитиране на емисия, поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации на "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140, е вярна и пълна.

ДЕКЛАРАТОР:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО  
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА  
СЪВЕТА

/ Емилия Маринова