СЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

ПРОСПЕКТ ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ

ВЪВ ВРЪЗКА С ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ С ISIN КОД BG2100024269, CFI КОД DBVUFR FISN КОД SELENAHOLDING/VARBD 20340601

10 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка една

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

realfinance®

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

Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент(ЕС) 2019/980, е одобрила настоящия проспект за последващо емитиране с решение № .....-Е от .. .. 2026 г.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2019/980, изменен с Делегиран регламент (ЕС) 2026/773 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на настоящия проспект. Настоящият проспект на ЕС за последващо емитиране е изготвен в съответствие с член 14а от Регламент (ЕС) 2017/1129. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащата се в проспекта информация. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

26.10.2026 година

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации от „Селена Холдинг“ АД съдържа цялата информация за Емитента и за предлаганите ценни книжа, необходима за взимане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с емитента, неговата дейност и предлаганите ценни книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия проспект.

Този документ представлява проспект за допускане до търговия на Основен пазар (BSE) - Сегмент за облигации на „Българска фондова борса“ АД на издадени от „Селена Холдинг“ АД 10 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1000 евро всяка.

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 19.11.2026 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 23.11.2026 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Селена Холдинг“ АД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК и на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. . и Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г., изменен с Делегиран регламент (ЕС) 2026/773 на Комисията от 4 март 2026 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Селена Холдинг“ АД е изготвен като един документ в съответствие с член 14а, параграф 4, трета алинея от Регламент (ЕС) 2017/1129, той съдържа информацията, посочена в приложение 31 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, изменен с Делегиран регламент (ЕС) 2026/773 на Комисията от 4 март 2026 г. по отношение на съкратеното съдържание и стандартизирания формат и последователност на проспекта на ЕС за последващо емитиране и на проспекта на ЕС за емитиране за растеж и включва в себе си Резюме изготвено съгласно чл. 7 параграф 12а от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980. Проспектът е изготвен като проспект на ЕС за последващо емитиране в съответствие с чл. 14а на Регламент (ЕС) 2017/1129.

„Селена Холдинг“ АД е непублично дружество. Към датата на натоящия проспект Дружеството е емитент на емисия облигации с ISIN BG2100009211, които от 31.01.2022 г. се търгуват на регулиран пазар (БФБ) на Основен пазар BSE, Сегмент за облигации под борсов код SELB :

На 04.08.2021 г. Селена Холдинг АД издава първа по ред облигация с ISIN код BG2100009211 - 20 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 20 000 000 лв. (двадесет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични,поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 04.08.2021 г., като последното лихвено плащане е с падеж 04.08.2030 г. Падежите на главничните плащания започват от 04.02.2025 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 04.08.2030 г. От издаването до падежа на 04.08.2023г. лихвеният процент по облигацията се формираше от 6-месечен EURIBOR с надбавка 4.25%, но общо не по-малко от 3.50% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). С решение на Общото събрание на облигационерите проведено на 18.07.2023 г. е взето решение за промяна на приложимия лихвен процент. Съответно, след падежна дата 04.08.2023 г. лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.50 % (150 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00 % и не повече от 6.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 150 базисни точки (1.50%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6.00% годишно. В случай, че така получената стойност е

по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни ериоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и лихвите на облигационния заем, Дружеството е сключило и поддържа застраховка „Облигационни емисии“ в полза на довереника на облигационерите в ЗАД Армеец, която покрива риска от неплащане. Считано от 15.09.2025г в „Други условия“ на застрахователната полица, обезпечаваща емисията облигации с ISIN код BG2100009211, е въведено презастраховане с презастраховател Korean Reinsurance Company, LEI 988400GFST66YNV5UF89. Към датата на настоящия проспект не са налице неплатени задължения във връзка с обслужването на първата емисия облигации, издадена от Емитента.

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

Съгласно българското законодателство членовете на СД на „Селена Холдинг“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно заедно с членовете на СД на Дружеството за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с членовете на СД на емитента за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства

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

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

Емитент:	„Селена Холдинг“ АД
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	ул. „Купените“ № 3, ет. 1, офис 6
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+359 876 808 600
Електронна поща:	selenaholding@gmail.com
Лице за контакт:	Галина Георгиева – Изпълнителен директор

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

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса” АД (http:// www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock (www.infostock.bg) и на интернет страницата на „Селена Холдинг“ АД (http://selena-holding.eu /).

„Емитентът” или **„Дружеството**“ - „Селена Холдинг“ АД

„Упълномощен Инвестиционен посредник“ или **„Агент по листването“** – ИП „Реал Финанс“ АД

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

„Облигациите” или **„Облигационния заем”** - 10 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка една

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – „АБВ Инвестиции“ ЕООД

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса” АД

ЦД – „Централен депозитар” АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СЪДЪРЖАНИЕ:

РАЗДЕЛ 1 - РЕЗЮМЕ 6

РАЗДЕЛ 2 - РИСКОВИ ФАКТОРИ 12

РАЗДЕЛ 3 Информация за Емитента „Селена Холдинг“ АД 21

3.1. Информация относно Емитента 21

РАЗДЕЛ 4 Декларации за отговорност. 21

РАЗДЕЛ 5 Финансова информация. 22

РАЗДЕЛ 6 Информация за тенденциите. 24

РАЗДЕЛ 7 Подробна информация за допускането до търговия 25

7.1. Допускане до търговия и организация на търговията 25

РАЗДЕЛ 8 Основна информация за ценните книжа. 25

РАЗДЕЛ 9 Причини за допускането до търговия. 38

РАЗДЕЛ 10 Конфликт на интереси. 41

РАЗДЕЛ 11 Налична документация. 41

РАЗДЕЛ 12 - ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ) 41

12.1 Същност на гаранцията 41

12.2. Обхват на гаранцията 42

12.3. Информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец 43

***12.4. Декларация за отговорност.** 49*

12.5. Финансова информация за гарантиращото лице 49

12.5.1. Финансови отчети 49

12.5.2. Одитиране на финансова информация 52

12.5.3. Значителна промяна във във финансовото състояние на Гаранта 52

12.6. Информация за тенденциите относно гарантиращото лице 52

12.7. Допълнителна информация за Гаранта 52

12.8. Налични документи 53

РАЗДЕЛ 1 - РЕЗЮМЕ

i) Въведение и предупреждения към инвеститорите

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е „Селена Холдинг“ АД. ISIN код BG2100024269.

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

„Селена Холдинг“ АД, ЕИК 825220791. LEI код 894500J3Y1V0DX9IFJ30. Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6, тел. +359 876 808 600, лице за контакт Галина Георгиева, електронна поща - selenaholding@gmail.com.

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

Емитентът „Селена Холдинг“ АД е и лицето, което иска допускане до търговия на емисията облигации, съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите.

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

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

Дата на одобряване на Проспекта

Проспектът на „Селена Холдинг“ АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № .....-Е от .. .. 2026 г.

Предупреждение към инвеститорите

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

ii) Ключова информация за Емитента

Кой е емитентът на ценните книжа?

Наименованието на Емитента е „Селена Холдинг“ АД.

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

„Селена Холдинг“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 825220791. LEI код 894500J3Y1V0DX9IFJ30. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6.

Основните му дейности

Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации,

придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружествво участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружествво участва.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

„Селена Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Галина Димитрова Георгиева, Елена Георгиева Брънчева - Момчинович и Райна Атанасова Канатова; Дружеството се представлява от изпълнителния директор Галина Димитрова Георгиева.

Идентификационните данни на законово определените му одитори

Годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г. е одитиран от Захари Иванов Попчев, Регистриран одитор с диплома № 0702, адрес за кореспонденция гр. ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11.

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишният одитиран консолидиран финансов отчет на Емитента за 2025 г. и от междиния неодитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2026 г.

Отчет за доходите

Показател \ Период	**31.12.2025 г.**	**30.06.2026г.**
хил. евро		
	одитирани данни	неодитирани данни
Печалба преди данъци	176	45

Счетоводен баланс

Показател \ Период	**31.12.2025 г.**	**30.06.2026г.**
хил. евро		
	одитирани данни	неодитирани данни
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	20 544	29 492
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	2.0704	2.8994
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)	3.2882	4.6862
Коефициент на лихвено покритие (печалба преди данъци/разходи за лихви)	0.1717	0.0913

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	**31.12.2025 г.**	**30.06.2026г.**
хил. евро		
	одитирани данни	неодитирани данни
Нетни парични потоци от оперативна дейност	4 787	(128)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	(10 970)
Нетни парични потоци от финансова дейност	4 787	11 205

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

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

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2025 г. е одитиран от Захари Иванов Попчев с диплома № 0702, с адрес за кореспонденция гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11, ел. поща zpopchev@abv.bg , телефон 0889 440 605 и 0884 760 341. В доклада относно одита на финансовия отчет на Емитента за 2025 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „*Краткосрочни финансови активи* - последващо оценяване Бележка 15.2 от консолидирания финансов отчет. Към 31.12.2025 г. Групата притежава Краткосрочни финансови активи в размер на 4 500 хил.лв. Последващо оценяване – Последващото

оценяване на краткосрочните финансови активи на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:

• запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС);

• потвърдихме собствеността на притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни потвърждения от инвестиционни посредници;

• прегледахме борсовите котировки за всички, капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Групата стойности за определяне на справедлива стойност;

• преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри;

• оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези финансови активи.

Инвестиционни имоти – последващо оценяване Бележка 14 консолидирания финансов отчет. Към 31.12.2025 г. Групата притежава Инвестиционни имоти в размер на 6 032 хил.лв. Последващо оценяване – Последващото оценяване на инвестиционните имоти на Групата се извършва съгласно направени експерти оценки от лицензиран оценител към всяка отчетна дата.

В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:

• запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в инвестиционни имоти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС);

• потвърдихме собствеността на притежаваните имоти с външни потвърждения от имотният регистър;

• преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри;

• оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези Инвестиционни имоти.“

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

- ✓ Систематични рискове – войната в Украйна и други рискове от настъпване на форсмажорни събития; инфлационен риск; риск от увеличаване на лихвените нива;
- ✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск;

iii) Ключова информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Вид на облигациите

Облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени и с идентификационен код (ISIN) BG2100024269. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

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

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 10 000 (десет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, с общ размер на облигационната емисия 10 000 000 (десет милиона) евро. Срока на емисията е 8 години (падеж 01.06.2034 г.). Емисията облигации на „Селена Холдинг“ АД е издадена в евро.

Правата, материализирани в ценните книжа

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

на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

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

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

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

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

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20260605111638, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 % (150 базисни точки), но общо не по-малко от 3 % и не повече от 5 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 01.12.2026 г.; 01.06.2027 г.; 01.12.2027 г.; 01.06.2028 г.; 01.12.2028 г.; 01.06.2029 г.; 01.12.2029 г.; 01.06.2030 г.; 01.12.2030 г.; 01.06.2031 г.; 01.12.2031 г.; 01.06.2032 г.; 01.12.2032 г.; 01.06.2033 г.; 01.12.2033 г. ; 01.06.2034г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 01.12.2029 г.; 01.06.2030 г.; 01.12.2030 г.; 01.06.2031 г.; 01.12.2031 г.; 01.06.2032 г.; 01.12.2032 г.; 01.06.2033 г.; 01.12.2033 г.; 01.06.2034 г .

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Селена Холдинг“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за

търговия на организирания от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

iv) Ключова информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 21 690 евро. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. евро. представляват 0.217 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Селена Холдинг“ АД възлиза на 9 978 309.60 евро. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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

Емитентът „Селена Холдинг“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този Проспект?

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 10 000 облигации на „Селена Холдинг“ АД, емитирани, съгласно решение на ОСА от 28.05.2026 г.

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

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

Дружеството е реализирало 9 944 хил. евро. от набрания облигационния заем в размер на 10 000 хил. евро, в следните направления, съгласно заложените цели в Решение на съвета на директорите на „Селена Холдинг“ АД от 28.05.2026 г. за издаването му и решение на ОСО от 23.10.2026 г., както следва:

- 240 хил. евро за погасяване на задължения на холдинговото дружество или на дружества от неговата икономическа група;
- 2 861 хил. евро за портфейлни инвестиции в дялови участия, с цел подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество чрез бъдеща препродажба;
- 6 790 хил. евро за придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество в дългосрочен план;

- 53 хил. евро. осигуряване на застрахователно покритие на емисията облигации по реда на чл. 100з от ЗППЦК и заплащане на други разходи, свързани с емитирането и последващото листване за търговия.

Разликата до размера на емисията е налична по банкови сметки на дружеството. Не се очакват нови постъпления в дружеството след регистрирането на облигациите за вторична търговия.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

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

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

v) Ключова информация за гаранта и за естеството и обхвата на гаранцията.

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

Естество и обхват на гаранцията

Съгласно Решение на заседание на Съвета на директорите на дружеството от 28.05.2026 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 евро, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. „Селена Холдинг“ АД сключи със ЗАД „Армеец”, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии” на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 12 875 410.97 евро. Датата на сключване на застрахователната полица е 01.06.2026 г. Крайният срок на застрахователната полица е 01.08.2034 г. След 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

Кой гарантира ценните книжа

Застрахователно акционерно дружество „Армеец” е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51. Телефон: +359 2 981 13 40. Електронна страница: www.armeec.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец” е 549300YJ8EYSOGWKSN48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец” упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец” е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 16 882 614.70 евро и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 51.13 евро.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа

Избраната финансова информация включва данни от одитираният годишен финансов отчет на ЗАД „Армеец” за 2025 г. и неодитиран финансов отчет към 30.06.2026 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

в хил. евро	31.12.2025 г.	30.06.2026 г.
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Печалба за периода	5 948	10 569

Отчет за финансовото състояние

в хил. евро	31.12.2025 г.	30.06.2026 г.
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	168 081	173 287
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	2.40	1.99

Отчет за паричните потоци

в хил. евро	31.12.2025 г.	30.06.2026 г.
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Нетен паричен поток от оперативна дейност	31 035	5 859
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 405)	(458)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(45 153)	750

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Политически и макроикономически рискове, инфлационни рискове; застрахователен риск.

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

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Селена Холдинг“ АД са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията, риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем, риск от предсрочно погасяване на заема по инициатива на емитента (обратно изкупуване) и риск от промяна в обезпечението на облигациите.

РАЗДЕЛ 2 - РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

Военните конфликти в Украйна и Близкия изток поддържат глобалната икономика в състояние на висока несигурност, като фрагментират международната търговия и налагат пренасочване на огромни ресурси към отбранителния сектор. Войната в Украйна продължава да оказва натиск върху енергийната сигурност на Европа и цените на хранителните суровини, докато нестабилността в Близкия изток създава постоянни рискове от прекъсване на ключови логистични вериги през Червено море. Военният конфликт в Иран предизвиква рязък скок в глобалните цени на енергоносителите поради почти изцялото спиране за корабоплаването през Ормузкия проток, което води до нов етап на инфлационен натиск върху световното производство. Тези геополитически сътресения принуждават централните банки да поддържат по-високи лихвени проценти, за да овладеят инфлационните шокове, което забавя общия икономически растеж. Същевременно засиленото сътрудничество в рамките на блокове като БРИКС и затягането на западните санкции ускоряват деглобализацията и трансформират енергийните пазари

чрез нови, по-скъпи маршрути за доставка. В дългосрочен план двата конфликта изтощават държавните бюджети и засилват дълговата тежест, поставяйки под въпрос устойчивостта на глобалните финансови пазари при евентуална по-нататъшна ескалация. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, тъй като събитията се развиват на ежедневна база. Дългосрочното въздействие би могло да повлияе на обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и като цяло на резултатите на Емитента.

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

Инфлационен риск

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

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

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

Източник: НСИ (https://www.nsi.bg/)

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

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

Според Пролетната макроикономическа прогноза 2026 г. на Министерство на финансите, вследствие на военния конфликт в Близкия изток и блокирането на Ормузкия проток и свързаното с това рязко повишение на котировките на суров петрол и природен газ през март 2026 г., прогнозата е за съществено ускорение на темпа на инфлация в страната. Средногодишната инфлация през 2026 г. се очаква да се повиши до 4.3% според Хармонизирани индекси на потребителските цени (ХИПЦ), а нарастването на потребителските цени в края на годината да възлезе на 5.2%, при 3.5% към декември 2025 г. на годишна база. Във връзка с актуалните допускания за динамиката на международните цени и валутния курс щ.д./евро, очакванията за цените на транспортните горива е те да се повишат с малко над 20% в края на 2026 г. Въпреки съществения принос на енергийните стоки, базисната инфлация и в частност услугите запазват водещия си принос за формиране на инфлацията, което произтича от действието на вътрешни фактори от страна на пазара на труда и процеса на реална конвергенция, като може да се очаква и принос по линия на вторични ефекти от повишените цени на енергийните стоки. Средногодишната инфлация за 2027 г. се очаква да бъде 3.8%, след което ще се забави до 2.5% през следващите две години. Компонентите на базисната инфлация, и по-конкретно услугите, ще запазят водещия си принос за формиране на инфлацията в страната, но той постепенно ще се свива. Този процес ще е

по-изразен през 2027 г., когато действието на базовите ефекти от 2026 г. ще е по-голямо. Въпреки това той ще остане по-висок от историческа гледна точка най-вече във връзка с протичащия процес на реална конвергенция. Прогнозира се низходяща ценова динамика при транспортните горива в периода 2027-2029 г., като се очаква цените на петрола сорт „Брент“ да се върнат към нива от 75 щ.д./барел в края на 2027 г.

Риск от увеличаване на лихвените нива

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

Макроикономически риск и риск от забавен икономически растеж

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

В Пролетната макроикономическа прогноза 2026 г. на Министерство на финансите се очаква за 2026 г. растеж на БВП от 2.6%. Растежът на потреблението на домакинствата ще се забави в съответствие с по-слабото нарастване на реалния разполагаем доход. При инвестициите също се предвижда по-нисък темп на увеличение спрямо 2025 г. От една страна това се обуславя от динамиката на публичните инвестиции поради базов ефект по линия на разходите за отбрана (доставка на военна техника през 2025 г.). От друга срана се очаква забавяне на растежа на частните инвестиции поради повишената несигурност и очаквания за известно отслабване на строителна активност, във връзка с вече наблюдаваните признаци за охлаждане на търсенето на жилища. По отношение на износа на стоки се очаква възстановяване на растежа предвид изчерпването на отрицателните еднократни ефекти от временното ограничаване на производството в някои основни износители през 2025 г. Същевременно, все още слабата икономическа активност в ЕС и отрицателните ефекти върху международната търговията, в резултат от конфликта в Близкия Изток, ще ограничат темпа на растеж на износа на стоки до 3.1%. Приносът на нетния износ към БВП ще остане отрицателен, но леко ще се подобри спрямо 2025 г. През 2027 г. се очаква растежът на БВП да достигне 2.5%. Износът ще се ускори с нормализирането на международната среда, а растежът на потреблението леко ще се забави. Очаква се и по-слабо нарастване на инвестициите. Подобрението на външната среда и повишението на износа ще окажат положително въздействие върху частните инвестиции, но тяхното нарастване няма напълно да компенсира забавянето на публичните инвестиции след приключване на изпълнението на Плана за възстановяване и устойчивост. За периода 2028–2029 г. се очаква растежът на икономиката да остане в рамките на 2.5–2.6%. Очаква се стабилно нарастване на потреблението, подкрепено от растежа на реалния разполагаем доход. Понижаването на несигурността ще допринесе за по-благоприятна динамика на частните инвестиции.

Финансовия резултат на Емитента се формира от капиталова, лихвена и дивидентна доходност, която зависи от цените на финансовите инструменти - акции, облигации, вземания, заемащи основна част от активите му. Върху тяхната цена влияят различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Рискът от забавен икономически растеж е забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на

икономическото развитие, които могат да се отразят на борсовата цена на търгуемите ценни книжа на капиталовите пазари.

Политически риск

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

Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

Рискове, свързани с изменението на климата

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

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

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

Рискове, специфични за Групата

- ✓ бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата

рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

- ✓ кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „Селена 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, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. 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. „Селена 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;
- ✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Селена Холдинг“ АД и неговата Група зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Селена Холдинг“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;
- ✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;
- ✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Селена Холдинг“ АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „Селена Холдинг“ АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Селена Холдинг“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ рискове свързани с дейността на дъщерното дружество – възможно е в бъдеще, при оформяне на холдинговата структура на Дружеството придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което „Селена 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.

Рискове свързани с характера на ценните книжа

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

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността му, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Осигуряването на необходимата ликвидност за своевременно изплащане в срок за лихвените и главнични плащания по облигационните заеми е в пряка зависимост от правилното управление и планиране на паричните потоци, което понякога е възпрепятствано от външни за емитента фактори и забавени разплащания с контрагенти,

които по една или друга причина не приключват в срок. Ако въпреки всичко Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Селена Холдинг“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние.

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

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

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

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1.50 % (150 базисни точки), но общо не по-малко от 3 % и не повече от 5 % годишно,, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

При издаване на настоящата емисия облигации (01.06.2026 г.) за определяне на стойността на дължимата лихва е взета стойността на EURIBOR от 2.492 %, определена на 27.05.2026 г. От началото на 2022 г. е налице промяна лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, за справяне с повишена инфлация. След продължилият дълъг период на ниски лихвени нива и програмата за „количествени улеснения“ имаща за цел вливане на ликвидност в Еврозоната в момента ЕЦБ предприема действия за ограничаване на инфлацията, като заложеният таргет от Европейската Комисия е до 2% годишна инфлация в ЕС. В резултат на това този компонент се е повишил драстично в последните две години и съответно с евентуалното му последващо увеличение ще се повиши и цената на използвания заемен ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. При продължаващо повишаване на 6-месечния EURIBOR е възможно сумата на лихвата да бъде определена на 5% при така зададения максимален праг и инвеститорите да пропуснат потенциален доход, ако в предложението не бе заложен максимален размер на лихвеното равнище.

От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска стойност под формата на лихви, в случай че курса на индекса смени своята тенденция в низходящ тренд. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3% на годишна база.

Ликвиден риск

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

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

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

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

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

Ценови и лихвен риск

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

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

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

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

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

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

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

Реинвестиционен риск

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана в предходното изречение, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при годишна доходност, равна на тази

от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от получената до падежа на всяко едно от тях. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от добитата при държането им, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

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

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

Съгласно решение на СД на Емитента от 28.05.2026 г. за издаване на настоящия облигационен заем е планирано след 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. За целта ще бъде свикано Общото събрание на облигационерите, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с с „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД. Рискът от замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти се изразява в това, че обезпечението вече е 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.

Валутен риск

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

Инфлационен риск

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

инструменти. Този риск намира проявление и в случаите на предсрочно погасяване на облигационната емисия по инициатива на емитента.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

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

Риск от обратно изкупуване от страна на Емитента

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

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

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

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-горе в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай.

В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;

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

РАЗДЕЛ 3 Информация за Емитента „Селена Холдинг“ АД

3.1. Информация относно Емитента

Емитент на ценните книжа е „Селена Холдинг“ АД, се изписва на латиница по следния начин – Selena Holding JSC

а) идентификационен код на правен субект - LEI код на дружеството 894500J3Y1V0DX9IFJ30; ЕИК 825220791;

б) фирма и търговско наименование - „Селена Холдинг“ АД ;

в) държава на учредяване – Република България;

г) *интернет страницата на дружеството е http://selena-holding.eu/, на който инвеститорите могат да намерят информация за стопанската дейност на дружеството, продуктите, които произвежда, или услугите, които предоставя, основните пазари, на които извършва дейност, основните му акционери, състава на административния, управителния и надзорния му орган и на висшето му ръководство;*

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

е) Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

РАЗДЕЛ 4 Декларации за отговорност.

4 .1 .1 . Лицата , отговарящи за съдържанието на проспекта на ЕС за последващо емитиране.

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

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Галина Димитрова Георгиева, Елена Георгиева Брънчева - Момчинович и Райна Атанасова Канатова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишният консолидиран одитиран финансов отчет на Дружеството за 2025 г., както и на междинния консолидиран неодитиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2026 г. е счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, ЕИК 208071325, чрез Такухи Бахарян (управител), служебен адрес - гр. София, кв. Горубляне, ул. "Детелина" № 1, ет. 5,

ап. 13, отговаря отговаря солидарно с членовете на СД за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от нея финансови отчети.

Одиторът Захари Иванов Попчев, Регистриран одитор с диплома № 0702, адрес за кореспонденция гр. ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11 11, заверил консолидираният ГФО на Емитента за 2025 г. е отговорен за вредите, причинени от одитиранят от него годишен финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев , като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Селена Холдинг“ АД като Застраховащ и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

4.1.2. Информация от експерти и трети страни

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

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

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

4.2. Декларация за компетентния орган.

Декларация за одобрението на проспекта от Комисията за финансов надзор.

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е одобрила Проспекта последващо емитиране с решение № ..... / .....2026 г.

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

Одобрението на проспекта на ЕС за последващо емитиране от страна на КФН означава само потвърждение, че проспектът удовлетворява установените в Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, изменен с Делегиран регламент (ЕС) 2026/773, критерии за пълнота, разбираемост и последователност.

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

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

РАЗДЕЛ 5 Финансова информация.

5.1. Финансови отчети .

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторският доклад и отчета за управление за финансовата 2025 г., както и междинният консолидиран финансов отчет към 30.06.2026 г. са достъпни на интернет-страницата на Емитента http://selena-holding.eu/, на сайта на регулираният пазар БФБ АД https://www.bse-

sofia.bg/bg/issuer-profile/SELB/ и на интернет страницата на информационна агенция Инфосток по партидата на Емитента https://www.infostock.bg/

Финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

5.2. Одит на финансовата информация

5.2.1. Одитен доклад.

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2025 г. е одитиран от Захари Иванов Попчев с диплома № 0702, с адрес за кореспонденция гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11, ел. поща zpopchev@abv.bg , телефон 0889 440 605 и 0884 760 341. В доклада относно одита на финансовия отчет на Емитента за 2025 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „*Краткосрочни финансови активи* - последващо оценяване Бележка 15.2 от консолидирания финансов отчет. Към 31.12.2025 г. Групата притежава Краткосрочни финансови активи в размер на 4 500 хил.лв. Последващо оценяване – Последващото оценяване на краткосрочните финансови активи на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит: В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:

• запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС);

• потвърдихме собствеността на притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни потвърждения от инвестиционни посредници;

• прегледахме борсовите котировки за всички, капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Групата стойности за определяне на справедлива стойност;

• преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри;

• оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези финансови активи.

Инвестиционни имоти – последващо оценяване Бележка 14 консолидирания финансов отчет. Към 31.12.2025 г. Групата притежава Инвестиционни имоти в размер на 6 032 хил.лв. Последващо оценяване – Последващото оценяване на инвестиционните имоти на Групата се извършва съгласно направени експерти оценки от лицензиран оценител към всяка отчетна дата.

В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:

• запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в инвестиционни имоти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС);

• потвърдихме собствеността на притежаваните имоти с външни потвърждения от имотният регистър;

• преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри;

• оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези Инвестиционни имоти.“

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

Освен посоченият финансов отчет за 2025 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

5.3. Значителна промяна във финансовото състояние

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от консолидираното неодитирано публично уведомление за финансовото състояние към

30.06.2026 г. до датата на настоящия проспект не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на групата.

РАЗДЕЛ 6 Информация за тенденциите.

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

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

На емитента не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година.

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

Към датата на натоящия проспект Дружеството е емитент на емисия облигации с ISIN BG2100009211, които от 31.01.2022 г. се търгуват на регулиран пазар (БФБ) на Основен пазар BSE, Сегмент за облигации под борсов код SELB. Към настоящия момент по облигационният заем с ISIN код BG2100009211, Емитентът дължи остатъчна главница в размер на 8 691 961.98 евро и лихви, които ще се изчисляват като резултат на 6M EURIBOR + надбавка 1.5%, но не по-малко от 3% годишна лихва и не повече от 6% годишна лихва, разпределени в осем шестмесечни плащания, както следва: 04.02.2027 г. , 04.08.2027 г., 04.02.2028 г., 04.08.2028 г., 04.02.2029 г., 04.08.2029 г., 04.02.2030 г. и 04.08.2030 г. Към настоящият момент няма дължими неплатени лихвени и главнични плащания по емисията. Към датата на настоящия проспект по облигационният заем с ISIN код BG2100009211 спрямо дните на падеж по погасителен план, а именно 04.02.2022 г., 04.08.2022 г., 04.02.2023 г., 04.08.2023 г., 04.02.2024 г., 04.08.2024 г., 04.02.2025 г., 04.08.2025 г., 04.02.2026 г. и 04.08.2026 г.,. са извършени съответните плащания на 25.03.2022 г., 25.11.2022 г., 15.05.2023 г., 19.09.2023 г., 27.03.2024 г., 21.08.2024 г., 30.04.2025 г., 12.09.2025 г., 09.02.2026 г., 04.08.2026 г. и са натрупани дни на забава както следва 49 дни, 113 дни, 100 дни, 46 дни, 52 дни, 17 дни, 85 дни, 39 дни, 5 дни, 0 дни. Спазени са задълженията за нормативните уведомления на пазарния оператор, на който се търгуват инструментите, Комисия за финансов надзор, Довереникът на облигационерите и обществеността. Основанията за неизпълнените в срок плащания се дължат в забава с осигуряване на необходимата ликвидност, в резултат на изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството. Ръководството за всеки период разглежда конкретни възможности за осигуряване на ликвидни средства чрез освобождаване на активи и събиране на съществуващи вземания, като се прецизират потенциалните ценови равнища на финансовите инструменти, с цел извличане на оптимален положителен резултат и защита на интересите на акционерите на Дружеството предприема обосновани действия.

Военните конфликти в Украйна и Близкия изток оказват силно и многопосочно влияние върху глобалните финансови пазари, като засилват геополитическата несигурност в световен мащаб. Ескалацията на напрежението периодично предизвиква резки колебания в цените на суровините, най-вече на петрола и природния газ, което директно подхранва инфлационния натиск. В отговор на тези рискове инвеститорите често пренасочват капиталите си към активи убежища като златото и щатския долар, търсейки стабилност в периоди на криза. Същевременно пазарите на акции изпитват повишена волатилност, тъй като бизнесът се сблъсква с прекъсвания във веригите за доставки и по-високи производствени разходи. Всичко това принуждава централните банки да балансират внимателно лихвените си политики, за да овладеят икономическите последици от тези международни сътресения.

Освен емитирания облигационен заем, предмет на настоящия проспект, няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата след края на последния

финансов период към 30.06.2026 г., за който е публикувана финансовата информация, до датата на Проспекта.

РАЗДЕЛ 7 Подробна информация за допускането до търговия

7.1. Допускане до търговия и организация на търговията

7.1.1.

Общ брой на ценните книжа, допуснати до търговия:

Броят на облигациите, които ще бъдат допуснати до търговия е 10 000 бр.

7.1.2.

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 – 23.11.2026 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.

7.1.3.

Наименованието и адресът на платежните агенти и депозитарите във всяка държава - Книгата на облигационерите на Емитентът ще 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/

РАЗДЕЛ 8 Основна информация за ценните книжа.

8.1. Ред и условия при ценните книжа

8.1.1. Вид и клас ценни книжа:

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, , 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 .

8.1.2. Международният идентификационен номер на ценна книга („ISIN“)

Идентификационният код (ISIN) на емисията облигации на „Селена Холдинг“ АД е BG2100024269. CFI код: DBVUFR. FISN код: SELENAHOLDING/VARBD 20340601.Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро. Емисията облигации е втора по ред за Емитента.

8.1.3. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

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

8.1.4. Паричната единица на емисията ценни книжа е евро (EUR).

8.1.5. Посочва се съответният ранг на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, в т.ч., когато е приложимо, степента на подчиненост на ценните книжа, а също така и как би се отразило на инвестицията евентуално преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.

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

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се

открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

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

Настоящата емисия е втора по ред, издадена от „Селена Холдинг“ АД.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

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

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

8.1.6. Описват се свързаните с ценните книжа права, в т.ч. евентуалните им ограничения, и процедурата за упражняването им.

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

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;
- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- ✓ право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/.

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

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

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

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

8.1.7. Информация за лихвените плащания

а) Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 % (150 базисни точки), но общо не по-малко от 3% и не повече от 5% годишно, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

КД = НС*ЛП*РД/РДг

където: КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация; НС – номинална стойност на една облигация; ЛП – определеният лихвен процент на годишна база; РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане; РДг – реален брой дни в годината.

Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период.

*За първият шестмесечен период с падеж 01.06.2026 г. се начислява лихва в размер от **3.992%**% (три цяло деветстотин деветдесет и два процента) проста годишна лихва, получена от сбор от стойностите на 6-месечният EURIBOR в размер на 2.492% към 27.05.2026 г., увеличен с надбавката от 1.5%..*

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по ниска годишна лихва от 3.00%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 01.12.2026 г. за номинал 10 000 хил. евро е в размер на 200 146.85 EUR, закръглено до втория знак от десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

в) Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (01.12.2026 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 01.12.2026 г.; 01.06.2027 г.; 01.12.2027 г.; 01.06.2028 г.; 01.12.2028 г.; 01.06.2029 г.; 01.12.2029 г.; 01.06.2030 г.; 01.12.2030 г.; 01.06.2031 г.; 01.12.2031 г.; 01.06.2032 г.; 01.12.2032 г.; 01.06.2033 г.; 01.12.2033 г.; 01.06.2034 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 01.12.2029 г.; 01.06.2030 г.; 01.12.2030 г.; 01.06.2031 г.; 01.12.2031 г.; 01.06.2032 г.; 01.12.2032 г.; 01.06.2033 г.; 01.12.2033 г.; 01.06.2034 г.

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

Датата на падеж на емисията е 01.06.2034 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия:

№ лихвено плащане	**Дата на издаване**	**Дата на лихвеното плащане**	**Лихвен процент**	**Реален брой дни в периода**	**Реален брой дни в годината**
1	01.06.2026	01.12.2026	3.992 %	183	365
2		01.06.2027	6M Euribor + 1.50%, min 3.00%, max 5.00%	182	365
3		01.12.2027		183	365
4		01.06.2028		183	366
5		01.12.2028		183	366
6		01.06.2029		182	365
7		01.12.2029		183	365
8		01.06.2030		182	365
9		01.12.2030		183	365
10		01.06.2031		182	365
11		01.12.2031		183	365
12		01.06.2032		183	366
13		01.12.2032		183	366
14		01.06.2033		182	365
15		01.12.2033		183	365
16		01.06.2034		182	365

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	**Дата на издаване**	**Дата (ден, месец, година)**	**Лихвен процент**	**Размер на плащането (на една облигация)**	**Общ размер на лихвено плащане**
1	01.06.2026	01.12.2026	3.992%	20.0147 EUR	200 146.85 EUR
2		01.06.2027	4.131%	20.5984 EUR	205 984.11 EUR
3		01.12.2027	4.131%	20.7116 EUR	207 115.89 EUR
4		01.06.2028	4.131%	20.6550 EUR	206 550.00 EUR
5		01.12.2028	4.131%	20.6550 EUR	206 550.00 EUR
6		01.06.2029	4.131%	20.5984 EUR	205 984.11 EUR
7		01.12.2029	4.131%	20.7116 EUR	207 115.89 EUR
8		01.06.2030	4.131%	18.5386 EUR	185 385.70 EUR
9		01.12.2030	4.131%	16.5693 EUR	165 692.71 EUR
10		01.06.2031	4.131%	14.4189 EUR	144 188.88 EUR
11		01.12.2031	4.131%	12.4270 EUR	124 269.53 EUR
12		01.06.2032	4.131%	10.3275 EUR	103 275.00 EUR
13		01.12.2032	4.131%	8.2620 EUR	82 620.00 EUR
14		01.06.2033	4.131%	6.1795 EUR	61 795.23 EUR
15		01.12.2033	4.131%	4.1423 EUR	41 423.18 EUR
16		01.06.2034	4.131%	2.0598 EUR	20 598.41 EUR

Забележка: плащанията от 2 до 16 са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 22.06.2026 г. в размер на 2.631%.

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на

облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията и са, както следва:

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания (евро)
1	01.12.2029	183	365	1 000 000.00
2	01.06.2030	182	365	1 000 000.00
3	01.12.2030	183	365	1 000 000.00
4	01.06.2031	182	365	1 000 000.00
5	01.12.2031	183	365	1 000 000.00
6	01.06.2032	183	366	1 000 000.00
7	01.12.2032	183	366	1 000 000.00
8	01.06.2033	182	365	1 000 000.00
9	01.12.2033	183	365	1 000 000.00
10	01.06.2034	182	365	1 000 000.00

д) Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата

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

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

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

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

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

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

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

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

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

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

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

д) наименование на изчисляващото лице

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

е) ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с деривативен компонент, на инвеститорите се обяснява как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху стойността на инвестицията им.

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

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

а) Падеж.

Датата на падеж на емисията е 01.06.2034 г.

8.1.9. *Информация за доходността.*

** Информация за доходността*

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 1.50 %, но не по-нисък от 3.00 % и не повече от 5%.

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

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

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

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

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

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

8.1.10 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

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

Съгласно Решение СД на Емитента от 28.05.2026 г. за издаване на тази емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния

кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация

по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

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

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

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

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

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

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

8.1.11. Предупреждение.

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

Довереник на облигационерите

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции” ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен за преглед от обществеността на адреса на управление на Емитента – гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 . Договорът е публикуван и на интернет страницата на Емитента „Селена Холдинг“ АД (http://selena-holding.eu/).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото общо събрание на облигационерите проведено на 29.06.2026 г., съответно препотвърдено с допълнително ОСО от 23.10.2026 г. в седалището на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат търговска банка или инвестиционен посредник:

1. които са поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент;

2. които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия;

3. които контролират пряко или непряко емитента или са контролирани пряко или непряко от емитента на облигациите;

4. към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;

5. в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което контролира банката или инвестиционния посредник, и интереса 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 ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право:

- ✓ на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на довереника по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността на Застраховката;
- ✓ да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователната полица, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователна полица 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, включително добавък (анекс) към Застрахователната полица и др.;
- ✓ на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- ✓ да свиква ОС на облигационерите по реда на чл. 214 от ТЗ.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

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

а) Промяна в състоянието на Застраховката по смисъла на договора с Довереника, доколкото Довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;

г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;

- ✓ редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;

- ✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- ✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- ✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.
- ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.
- ✓ да участва в изготвянето на нова Програма за привеждане на коефициентите в съответствие с изискванията, заложени в Условията на заема, в случай, че е налице нарушение на 2 или повече от определените финансови съотношения, предприетите незабавни действия от ЕМИТЕНТА в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията не са дали резултат и предложената от ЕМИТЕНТА на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията е била отхвърлена. В случай, че тези обстоятелства са налице, ЕМИТЕНТЪТ е длъжен в тримесечен срок от предходното 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.

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

- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които довереника предприема;
- ✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява искове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;

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

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 КФН за предприетите действия по горните точки от а) до е).

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите Емитентът се задължава да сключи Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и сл. в негова полза в качеството му на Довереник на облигационерите за обща Рискова експозиция в размер не по-малък от 12 875 410.97 EUR (дванадесет милиона осемстотин седемдесет и пет хиляди четиристотин и десет евро и деветдесет и седем цента), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 10 000 000 EUR (десет милиона евро) и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 2 875 410.97 EUR (два милиона осемстотин седемдесет и пет хиляди четиристотин и десет евро и деветдесет и седем цента), определени съгласно максималната приложима стойност на лихвения процент по облигациите. Посочената сума отразява максималната възможна експозиция, която може да се формира по облигациите, като реално дължимите лихви се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на Емисията. Застраховката по първото изречение трябва да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Спазването на Минималната стойност на рисковата експозиция е задължително за целия срок на емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира довереника в случай на спадане на рисковата стойност или друга промяна в състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по договора и Застрахователната полица.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активи). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

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

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс 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. За целта с решение на СД на Емитента до края на следващият работен ден, след изтичането на срока по предходното изречение, приема програмата и гласува свикване на ОСО за утвърждаването и от страна на облигационерите. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново ОС 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 има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети, съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват и публикуват на тримесечна база.

Към датата на настоящия Проспект горепосочените коефициенти се изчисляват на базата на консолидираните финансови отчети на дружеството.

Съгласно данните от Уведомлението за финансовото състояние за второ тримесечие на Емитента към 30.06.2026 г. стойностите на финансовите съотношения, които той се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: **82.41%** (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 29 856 хил. евро и активи 36 227 хил. евро.;
- Покритие на разходите за лихви: **1.20** (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайна дейност 214 хил. евро и разходи за лихви 1 052 хил. евро.

Печалбата от обичайна дейност за последните 12 месеца е изчислена като от печалбата преди данъци за цялата 2025 г., в размер на 176 хил. евро, се извади финансовия резултат за второто тримесечие на 2025 г., в размер на 7 хил. евро и се прибави печалбата преди данъци за второто тримесечие на 2026 г., в размер на 45 хил. евро.

Разходите за лихви за последните 12 месеца са изчислени като от разходите за лихви за 2025 г., в размер на 1 025 хил. евро, са извадени разходите за лихви за второто тримесечие на 2025 г., в размер на 466 хил. евро и са прибавени разходите за лихви за първото тримесечие на 2026 г., в размер на 493 хил. евро.

- Текуща ликвидност: **2.90** (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 31 258 хил. евро и текущи пасиви 10 781 хил. евро.

Към 30.06.2026 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Предсрочна изискуемост:

Съгласно чл. 13 от договора с довереника ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

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

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

Инвеститорите следва да бъдат наясно, че неспазването на определените финансови съотношения в предходната точка, а именно Съотношение Пасиви/Активи, Покритие на разходите за лихви и Текуща ликвидност, в така заложените прагове, както и неизпълнението на програмата за привеждане на тези финансови съотношения в съответствие с приетите от Емитента ангажименти не са основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Промени в условията на облигационния заем

Предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация..

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финасови съотношения, които емитентът е приел да спазва.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

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

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

Посочените предпоставки не ограничават или изключват иницииране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 % от всички облигационери или СД на Дружеството.

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

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

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

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

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

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

Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия. Емитентът няма право да издава нови емисии привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

РАЗДЕЛ 9 Причини за допускането до търговия.

9.1. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

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

Дружеството е реализирало 9 944 хил. евро. от набрания облигационния заем в размер на 10 000 хил. евро, в следните направления, съгласно заложените цели в Решение на съвета на директорите на „Селена Холдинг“ АД от 28.05.2026 г. за издаването му както следва:

- 240 хил. евро за частично погасяване на задължение по заем на Емитента към несвързано юридическо лице, регистрирано и действащо на територията на Република България;
- 2 861* хил. евро за формирането на инвестиционен портфейл, с цел подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество чрез бъдеща препродажба. Придобити са чрез сделки през лицензиран инвестиционен посредник и насрещни страни, несвързани с емитента, както следва:
    - Инвестиция в размер на 1 767 хил. евро в дялове на Алтернативен Инвестиционен Фонд (АИФ) с предмет на дейност за инвестиране на средства, които са набрани от повече от едно лице, в съответствие с инвестиционната стратегия на алтернативният инвестиционен фонд и в полза на тези лица, като набраните средства се инвестират и доходността се реализира на принципа на разпределение на риска и

доходността между инвеститорите единствено според дела на извършените от тях инвестиции, без формиране на инвестиционни портфейли на отделните инвеститори. Съобразно инвестиционната си стратегия АИФ инвестира във финансови инструменти, както и в недвижими имоти и/или други активи, издадени от публично търгувани или непублични компании с цел получаване на доходност при високо ниво на риск. Фондът е подходящ само за професионални инвеститори и Съществуването му не се ограничава със срок. Капиталът на АИФ се управлява от Управляващо дружество със седалище в България, с лиценз за извършване на дейност като лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове от Комисия за финансов надзор (КФН), наричано накратко „ЛУАИФ“;

- Инвестиция в размер на 463 хил. евро в национален договорен фонд от затворен тип с високо рисков профил, със специфичен фокус върху региона на Югоизточна Европа, като изчислява и обявява потвърдена от банка депозитар нетна стойност на активите един път седмично (всеки понеделник);
- Инвестиция в размер на 200 хил. евро в национален договорен фонд от затворен тип с високо рисков профил, с общ фокус към високодоходни акции и облигации, като изчислява и обявява потвърдена от банка депозитар нетна стойност на активите два пъти седмично (във вторник и четвъртък);

Горепосочените Национални договорени фондове (НДФ), притежават обособено имущество с цел колективно инвестиране в прехвърляеми ценни книжа и други финансови активи на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове. Всички решения относно НДФ – неговото създаване, функциониране, преобразуване и прекратяване се вземат от Управляващото дружество, което действа от името и за сметка на НДФ и като в случая и двата са с адрес на управление в България и не е налице свързаност както помежду им, така и с Емитента. Вноските в имуществото на двата фонда могат да бъдат само в пари. Всички активи, които са придобити за НДФ, са обща собственост на инвестиралите в него лица. Печалбите и загубите на НДФ се поемат от инвеститорите съразмерно на техния дял в имуществото на фонда.

- Инвестиция в размер на 428 хил. евро в дялове на пет колективни инвестиционни схеми (КИС), с умерен до висок риск. И петте КИС са под управление на Управляващи дружества с получили лицензи от Комисия за финансов надзор за управление на съответният Договорен фонд и са с адрес на управление в България.

- **6 790 хил. евро** към юридическо лице, специализирано в управлението на портфейли от вземания, дългосрочно управление на имотни активи и инвестиции в недвижими имоти, несвързано с Емитента и със седалище Република България, за плащане на:
  - 5 590 хил. евро аванс, извършен с две транзакционни плащания през юни 2026 г., съгласно предварителен договор за придобиване на три необезпечени вземания. Общата сума по така сключеният договор е размер на 5 650 хил. евро. Срокът за плащане на остатъка в размер на 60 хил. евро е до 31.12.2026 г., като Емитента предвижда да го заплати със собствени средства. Неустойките са съгласно българското законодателство, уредени в Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и Търговския закон (ТЗ).
  - 1 200 хил. евро аванс по предварителен договор, извършено с две транзакционни плащания през юни 2026 г., за покупка на 100% на дялове от капитала на несвързано лице съгласно предварителен договор. Сумата представлява аванс по договор, като общата сума по този договор е в размер на 1 220 хил. евро. Срокът за плащане на остатъка в размер на 20 хил. евро е до 31.12.2026 г., като Емитента предвижда да го заплати със собствени средства. Неустойките са съгласно българското законодателство, уредени в Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и Търговския закон (ТЗ).;

- 53 хил. евро. осигуряване на застрахователно покритие на емисията облигации по реда на чл. 100з от ЗППЦК и заплащане на други разходи, свързани с емитирането и последващото листване за търговия.

** Разликата от 3 хил. евро се явява съвкупност от заплатена комисионна за Инвестиционният посредник, извършил сделките и налична остатъчна сума в аналитична сметка, водена при него.*

Разликата до размера на емисията е налична по банкови сметки на дружеството. Не се очакват нови постъпления в дружеството след регистрирането на облигациите за вторична търговия.

Горепосочените инвестиции са извършени от ръководството на „Селена Холдинг“ АД съгласно индивидуално разглеждане на всяка една инвестиция и след внимателен анализ, финансова обосновка и подбор на финансовите инструменти и техните емитенти, условията по договорите за придобиване на активите, посочени по-горе и очаквания финансов ефект върху емитента и неговата ликвидност. Основната цел на инвестицията е капитализация на дружеството, подобряване на капиталовата му структура, реализация на стойност от последваща продажба и дивидентна доходност, като от друга страна придобитите краткосрочни активи при подходяща пазарна ситуация могат да осигурят освен доход, но и добро планиране за текущото погасяване на задълженията на Емитента.

При емитирането на корпоративните облигации на „Селена Холдинг“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане

Разходи	**Стойност в евро**
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	140.61
Такса за регистрация на емисията в ЦД	1 025.45
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	20.45
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс” АД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект	7 000.00
Общо	**8 186.51**

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

Разходи	**Стойност /в евро/**
Такса за одобрение на проспект съгласно тарифата на КФН	8 090.34
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс” АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар	4 800.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ *	613.55
Общо	**13 503.89**

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

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 21 690 евро. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. евро. представляват 0.217 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Селена Холдинг“ АД възлиза на 9 978 309.60 евро. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията или със собствени средства

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

възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

РАЗДЕЛ 10 Конфликт на интереси.

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

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

Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи

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

На „Селена Холдинг“ АД не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Селена Холдинг“ АД

РАЗДЕЛ 11 Налична документация.

11.1. Декларация.

Емитентът декларира, че по време на валидността на проспекта на ЕС за последващо емитиране могат да бъдат прегледани, когато е приложимо, следните документи:

а) актуалният учредителен акт и устав на емитента;

б) Проспектът на ЕС за последващо емитиране, финансовите отчети, договорът с довереника на облигационерите, застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката.

11.2. Уебсайтът, където могат да бъдат прегледани документите.

Уебсайтът, където могат да бъдат прегледани документите, е http://selena-holding.eu .

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

12.1 Същност на гаранцията

„Селена Холдинг“ АД е сключило със „ЗАД Армеец” АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 12 875 410.97 евро. Срокът на полицата е до 01.08.2034 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия „Селена 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.

Съгласно решение на СД на Емитента от 28.05.2026 г. за издаване на настоящия облигационен заем и в Предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ е планирано след 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. За целта ще бъде свикано Общото събрание на облигационерите, от страна на Довереника, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към

учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с с „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД.

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

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

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

12.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 01.06.2026 г. Срокът на застрахователна полица № 26 100 1404 0000831253 е до 01.08.2034 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец” покрива риска от неплащане от страна на Застраховащия „Селена Холдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100024269. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховащия, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

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

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

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

Съгласно чл. 5 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 26 100 1404 0000831253, покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

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

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

3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;

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

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

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

Съгласно чл. 11 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 26 100 1404 0000831253, покрити са плащания, които влизат в обхвата на периода посочен като начало и край на застрахователната полица, при условие, че е налице пълно или частично плащане на застрахователната премия, като Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор без значение дали премията е заплатена изцяло. 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. Застрахователят не дължи плащане за събития, настъпили извън срока на договора или след прекратяването на полицата по реда на Кодекса за застраховането (КЗ). Ако при проверката след настъпване на събитието Застрахователят констатира, че то не е в резултат на сбъдването на покрит по полицата риск (покритите рискове са изброени в чл. 5 от Общите условия и т. 7 от Полицата). Застрахователят не дължи плащане за събития, настъпили извън срока на договора или след прекратяването на полицата по реда на Кодекса за застраховането. Съгласно действащото българско законодателство и в частност чл. 408, ал. 1 от Кодекса за застраховането, ЗАД „Армеец“ АД може да откаже плащане на обезщетение по Полица № 26 100 1404 0000831253 само в законово определените случаи, които включват умишлено причиняване на застрахователното събитие от лице, имащо право да получи обезщетението (чл. 408, ал. 1, т. 1 КЗ), умишлено причиняване на събитието от застраховащия Емитент с цел получаване на обезщетението от друго лице (чл. 408, ал. 1, т. 2 КЗ), неизпълнение на законово или договорно задължение от страна на застрахования, което е значително с оглед интереса на застрахователя и директно е довело до настъпване на застрахователното събитие (чл. 408, ал. 1, т. 3 КЗ), както и в други изрично предвидени със закон случаи (чл. 408, ал. 1, т. 4 КЗ).

12.3. Информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец

Рискови фактори

Подписвачески риск

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

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

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

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

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

Продължаващия конфликт в Украйна и други военни рискове

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

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

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

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

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

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

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

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

Пазарен риск

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

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

Ликвиден риск

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

адекватността на ликвидността за посрещане на кризисни условия; контрол и анализ на структурата на активите и пасивите.

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

- първа степен на защита: Главният счетоводител е отговорен за изпълнение на дейностите, съответствие и ефективен контрол на ликвидния риск;
- втора степен на защита: управление на риска – Риск мениджърът координира, наблюдава, управлява и обективно контролира отчитането на ликвидния риск. Той е оторизиран да увеличава/забранява високорискови икономически дейности и е независим от персонала, който генерира рисковите експозиции;
- трета степен на защита: вътрешен одит – предоставя независима и обективна преценка относно разработването и ефективността на цялостната система, включително чрез препоръки спрямо дейността на служителите от първа и втора степен на защита. Дружеството наблюдава ликвидните позиции и чрез стресови сценарии, включващи претенции по големи рискове или щети, включително катастрофични рискове, както и съществено намаляване на ликвидността на финансовите пазари. Резултатите се съпоставят с общия рисков апетит и с очаквания положителен резултат от бъдещ премиен приход.

Застрахователен риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Инфлационен риск

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

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

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

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

Операционен риск

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

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

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

Други значителни рискове

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

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

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

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

а) идентификационен код на правния субект

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец” е 549300YJ8EYSOGWKSN48.

б) фирма и търговско наименование

Фирмата на гарантиращото лице е „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД

в) 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.

г) уебсайт, на който инвеститорите могат да намерят информация за стопанската дейност на дружеството, продуктите, които произвежда, или услугите, които предоставя,

основните пазари, на които извършва дейност, основните му акционери, състава на административния, управителния и надзорния му орган и на висшето му ръководство, както и, когато е приложимо, информацията, включена чрез препратка електронна страница на Гаранта, на която може да бъде намерена информацията по настоящата буква „г“: www.armeec.bg.

д) Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта*, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.*

12.4. Декларация за отговорност.

ЗАД „Армеец” АД поема отговорност за представената в Проспекта информация. Съгласно ЗППЦК ЗАД „Армеец” АД, представлявано от Миролюб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. ЗАД „Армеец” АД е със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 51.

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

12.5. Финансова информация за гарантиращото лице

12.5.1. Финансови отчети

Годишният одитиран финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2025 г. 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 (МСФО, приети от ЕС). Финансовата информация по-долу е извлечена от Годишният одитиран финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2025 г.

Отчет за финансовото състояние (в хил. евро)

Финансов отчет за финансовото състояние	**31.12.2025 г.**
	Одитирани данни (в хил. евро)
Активи	
Нематериални активи	62
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	10 057
Инвестиционни имоти	15 958
Материални запаси	29
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност	92 345
Активи по държани презастрахователни договори	40 413
Други финансови активи и вземания	22 949
Вземания от свързани лица	61 923
Пари и парични еквиваленти	13 496
Общо активи	**257 232**
Собствен капитал	
Акционерен капитал	16 882
Други резерви	43 760
Неразпределена печалба	15 013
Общо собствен капитал	**75 656**

Пасиви	
Пасиви по издадени застрахователни договори	145 863
Пасиви по държани презастрахователни договори	8 912
Отсрочени данъчни пасиви	285
Задължения по лизингови договори	6 123
Финансови пасиви и други задължения	7 873
Задължения към свързани лица	10 739
Пенсионни и други задължения към персонала	1 305
Задължения за данък върху дохода	477
Общо пасиви	**181 577**
Общо собствен капитал и пасиви	**257 232**

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2025 г..

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

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**31.12.2025 г.**
	Одитирани данни (в хил. евро)
Застахователен приход	166 263
Разходи за застрахователни услуги	(130 231)
Премиен приход, нетно	**36 032**
Разпределение на презастрахователните премии	(33 488)
Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции	17 223
Нетен резултат от държани презастрахователни договори	**(16 265)**
Резултат от застрахователни услуги	**19 768**
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	168
Приходи от лихви от финансови активи	2 788
Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност	(12 045)
Нетни печалби (загуби) от финансови активи оценение по справедлива стойност през печалбата или загубата	2 573
Други приходи(разходи) от инвестиции, нетно	(98)
Общо инвестиционен приход(разход)	**(6 614)**
Нетни финансови разходи/приходи от застрахователни договори	(768)
Нетни финансови приход/разходи от закупени презастрахователни договори	262
Нетен финансов резултат от застраховане	**(506)**
Други приходи(разходи), нетно	483
Други финансови разходи	(718)
Печалба преди данъци	**12 413**
Разходи за данъци върху дохода	(1 235)
Печалба за годината	**11 178**

Общ всеобхватен доход за периода	**11 178**
Доход на акция (лв.)	33.85

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2025 г.

Финансов отчет за паричните потоци	**31.12.2025 г.**
	Одитирани данни (в хил. евро)
Оперативна дейност	
Постъпления по застрахователни договори	153 927
Постъпления по презастрахователни договори	18 346
Плащания по застрахователни договори	(81 410)
Плащания по презастрахователни договори	(30 965)
Плащания към доставчици	(6 421)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(14 112)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 324)
Платен данък върху дохода	(767)
Възстановен данък върху дохода	138
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(4 375)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**31 035**
Инвестиционна дейност	
Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	(390)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(57 474)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	18 203
Плащания по предоставени заеми	(6 223)
Постъпления от предоставени заеми	184
Получени лихви	426
Получени дивиденти	120
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**(45 153)**
Финансова дейност	
Платени лихви по получени заеми	(209)
Плащания по лизингови договори	(1 253)
Други постъпления	57
Нетен паричен поток от финансова дейност	**(1 405)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**(15 522)**
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	28 878
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	141
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**13 496**

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2025 г.

12.5.2. Одитиране на финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2025 г. е одитирана от одиторското дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 (чрез регистрирания одитор Даниела Григорова). В одиторският доклад, относно извършения одит на годишният финансов отчет за 2024 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

12.5.3. Значителна промяна във във финансовото състояние на Гаранта

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2025 г. до датата на настоящия Документ.

12.6. Информация за тенденциите относно гарантиращото лице

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

Стратегията за развитие в следващия тригодишен период 2026 г. – 2028 г. на Гаранта се запазва и продължава основните приоритети. За съжаление войните в регионите близки до България и политическата нестабилност продължават да доминират икономическата среда и през 2026 г. Успешната 2025 г., високата резервираност и надеждната презастрахователна програма, са предпоставка дружеството да се справи успешно и с предизвикателствата на 2026 г. Основната цел за 2026 г. пред ЗАД „Армеец“ АД е да довърши и развие започнатите технологични проекти, да подобри качеството на услугата за своите клиенти по Каско на МПС и да остоява лидерската си позиция по този клас застраховки. Важна задача е разширяването на гамата от он-лайн продуктите и услугите

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

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

12.7. Допълнителна информация за Гаранта

Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51 . Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец” е 549300YJ8EYSOGWKSN48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. ЗАД „Армеец” е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България.

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

ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно

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

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

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

с което изразява своето становище относно:

✓ поддържаното в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните повече от пет финансови години, с постигани 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 най-високоликвидните активи 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.

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

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

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

12.8. Налични документи

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

- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес https://portal.registryagency.bg/;
- Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец” АД за 2025 г., и годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец” АД за 2025 г. ще са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при

Агенция по вписванията с електронен адрес https://portal.registryagency.bg/ след одобряването му от ОСА и вписване на акта в Търгоския регистър.
- Застрахователен договор (полица) № 26 100 1404 0000831253, въпросник към него и други приложения, които са част от договора – в офиса на Емитента в гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, офис 6, на електронната страница на Емитента https://selena-holding.eu/

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Селена Холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в РАЗДЕЛ 4, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

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

Галина Георгиева
Изпълнителен директор
„Селена Холдинг“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс” АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Селена Холдинг“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в РАЗДЕЛ 4 , включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

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

Драган Драганов
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс” АД

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

Ивелина Шабан
Прокурист
ИП „Реал Финанс” АД

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

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец” АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Селена Холдинг“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в РАЗДЕЛ 4, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

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

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

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

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