

ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ

“УСТРЕМ ХОЛДИНГ” АД

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

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

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

19 август 2026 г.

1. РЕЗЮМЕ.....	4
1.1. Въведение и предупреждения	4
1.2. Ключова информация за емитента	4
1.3. Ключова информация за ценните книжа, включително правата, свързани тези ценни книжа, както и всякакви ограничения върху тези права.....	6
1.4. Ключова информация за допускането до търговия на регулиран пазар.....	8
1.5. Ключова информация за гаранта и за естеството и обхвата на гаранцията	8
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	10
2.1. Систематични рискове	10
2.2. Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента)	12
2.3. Рискове, специфични за Дружеството	12
2.4. Рискове, свързани с финансовия инструмент	14
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	16
4. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	20
4.1. Декларация за отговорност.....	20
4.2. Декларация за компетентния орган.....	21
5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	21
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	22
7. ПОДРОБНИ СВЕДЕНИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	23
8. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	24
9. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, СЪОТВЕТНИ РАЗХОДИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА И, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕКОЛОГИЧЕН, СОЦИАЛЕН И УПРАВЛЕНСКИ (ЕСУ) ХАРАКТЕР	35
10. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ	39
11. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	39
12. ГАРАНЦИИ.....	39
12.1. Същност на гаранцията.....	39
12.2. Обхват на гаранцията	39
12.3. Информация относно гарантиращото лице.....	41
12.4. Финансова информация относно гарантиращото лице.....	41
12.5. Информация за тенденциите относно гарантиращото лице	42
12.6. Конфликти на интереси относно гарантиращото лице	42
12.7. Допълнителна информация за гаранта	42
12.8. Налични документи	49

Декларация **Error! Bookmark not defined.**

1. РЕЗЮМЕ

1.1. Въведение и предупреждения

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД. Облигациите са с ISIN код BG2100023261, CFI код: DBVUFR, FISN код: USTREMHOLDING /VARBD 20340602.

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

"УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 831717584, и с LEI код 8945002CD61Y1ESWHD11.

Данни за контакт: Адрес: гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9; Телефон: 9440699; Ел. Поща: office@ustremholding.com; Web: <http://ustremholding.com/>;

Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя:

неприложимо;

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

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

Датата на одобряване на проспекта:

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

Предупреждения

Резюмето следва да се схваща като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато - разгледано заедно с останалите части на проспекта - не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

1.2. Ключова информация за емитента

"УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 831717584, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9, и с LEI код 8945002CD61Y1ESWHD11. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Основна дейност на Дружеството:

Холдингова дейност — инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост;

финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиращи в недвижими имоти; инвестиране във финансови инструменти и придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, генериращ капиталови печалби и текущ лихвен доход, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Групата оперира в два основни сегмента: финансова дейност (инвестиране във финансови активи — краткосрочни и дългосрочни финансови инструменти, вземания и финансиране на дружествата от групата) и недвижими имоти (придобиване и управление на инвестиционни имоти с цел отдаване под наем и увеличаване стойността на капитала).

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

Име на дъщерното дружество	Процент на участие
Ключ България ЕООД	100%
Сигма Пропърти ЕООД (дъщерно на Ключ България ЕООД)	100%
Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД (дъщерно на Ключ България ЕООД)	100%
Еуробилд ЕООД (дъщерно на Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД)	100%
Рой Мениджмънт ЕООД (дъщерно на Сигма Пропърти ЕООД)	100%
„БС Билд Инвест“ ЕООД (дъщерно на Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД)	100%

Основни акционери и отношения на контрол

Основен акционер на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД с над 50 % участие е Имоти С АД, с адрес: гр. София (1700), р-н Лозенец, бул. „Симеоновско шосе“, 85з, вх. А, ап. офис 9. Към датата на изготвяне на този проспект Имоти С АД притежава 2 023 900 броя акции, представляващи 50.87% от капитала на „Устрем Холдинг“ АД. Още четирима акционери притежават над 5 на сто от капитала му:

НДФ „Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп“ притежава 585 000 броя акции, представляващи 14.70% от капитала на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ"

„Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД притежава 442 000 броя акции, представляващи 11.11% от капитала на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ"

НДФ „Динамик“ притежава 455 000 броя акции, представляващи 11.44% от капитала на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ"

ПОК „Съгласие“ АД притежава 278 000 броя акции, представляващи 6.99% от капитала на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ"

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

Информация за основните управляващи директори на Емитента

“УСТРЕМ ХОЛДИНГ” АД има едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове, както следва:

„Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД (ЕИК 121661931), представлявано от Явор Венциславов Ангелов – член на СД,

Явор Венциславов Ангелов – Изпълнителен директор и член на СД,

Десислава Будьонова Чакърлова – член на СД,

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2025 г. е одитиран от „Одит Консултинг 2012“ ООД. Захари Иванов Попчев, одитор отговорен за одита, е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България регистрационен №. 0702. „Одит Консултинг 2012“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), вписано в Търговския регистър с ЕИК 202005069, със седалище и адрес на управление: гр. София (1612), р-н Красно село, ул. "Кюстендил", 62. Захари Иванов Попчев- регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0702 г., членуващ в Пета софийска регионална организация, е отговорният одитор за независимия финансов одит на финансовия отчет на Емитента за 2025 г.

Основна финансова информация относно Емитента

Консолидиран отчет за доходите (хил. лева)	2025 г.
Печалба преди данъци	401
Общ всеобхватен доход	289
Консолидиран счетоводен баланс (хил. лева)	2025 г.
Общо активи	139 760
Собствен капитал	12 880
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	126 142
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	1.43
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ собствен капитал)	9.85
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	1.09
Консолидиран отчет за паричните потоци (хил. лева)	2025 г.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2 585
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	275
Нетни парични потоци от финансова дейност	(3 248)

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

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

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас

и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. Облигациите са с ISIN код BG2100023261, CFI код: DBVUFR, FISC код: USTREMHOLDING /VARBD 20340602. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 евро. Броят на облигациите е 10 000. Срокът на емисията изтича 96 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 2 юни 2026 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвърта до осмата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 1 000 000 (един милион) евро.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

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

Неимуществени права:

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

1. Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията - от облигационерите, които представят най-малко 1/10 от емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.
5. Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение, в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.
6. Право на удовлетворяване по застрахователната полица, в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.

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

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

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

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на

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

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

1.4. Ключова информация за допускането до търговия на регулиран пазар

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

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

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "Застрахователно Акционерно Дружество Армеец" АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000831254 от 02.06.2026 год. В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи в предвидения срок, а именно – след 02.12.2026 г.

Кой гарантира ценните книжа

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

правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ АД е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. „ЗАД Армеец“ АД е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България. С разрешение за извършване на застрахователна дейност No 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Предметът на дейност на Дружеството е вписан в чл. 7 от Устава: застраховане и презастраховане. Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост и на права и отговорности, оценени в пари, управление на набраните от застраховането средства, видовете застраховки на дружеството са: застраховка злополука, застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства, застраховка на плавателни съдове, застраховка на товари по време на превоз, застраховка пожар и природни бедствия, застраховка щети на имущество, застраховка гражданска отговорност, свързана с притежаването и ползването на мпс, застраховка обща гражданска отговорност, застраховка "помощ при пътуване", застраховка на летателни апарати. застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаване и използване на летателни апарати. застраховка на кредити, застраховка "заболяване", застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове, застраховка на гаранции, застраховка на разни финансови загуби, застраховка на правни разноси/правна защита/, застраховка "релсови превозни средства". Капиталът на дружеството е 16 882 614.70 € и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 51.13€. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа

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

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

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

Отчет за паричните потоци	31.12.2025 г.(в хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	60 700

Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(88 312)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 747)

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

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

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

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

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

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

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

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

2.1. Систематични рискове

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

Макроекономически риск

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

Политически риск

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

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

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

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

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

На 13.06.2025г. Израел нанесе удари върху обекти на Иран. От страна на Иран имаше ответни удари. САЩ също се намесиха в конфликта. Впоследствие се достигна до временно примирие. Постигнато беше и временно примирие в ивицата Газа, но периодично ескалира напрежение. На 29 декември 2025 г. в Иран избухнаха нови масови протести, подхранвани от икономическа криза, рекордно слабата валута и растящи цени. Тези протести достигнаха върхна точка в началото на януари 2026 г., с демонстрации в много градове. Правителството отвърна с репресии и масови арести — според някои източници има десетки хиляди жертви и още повече са задържаните. На 28.02.2026 г. САЩ и Израел започнаха нови масирани удъри срещу Иран, който от своя страна изстрелва ракети и дронове към Израел и съюзниците му в региона и блокира Ормузкия проток. Въпреки че през юни 2026 г. във Версай беше подписан меморандум за прекратяване на огъня между САЩ и Иран, ситуацията остава изключително крехка, като в началото на юли Техеран блокира преговорите и засили натиска над Ормузкия проток на фона на продължаващите погребални процесии за Хаманей и подновените сблъсъци в Южен Ливан.

Кредитен риск

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

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

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Scope Ratings	A-	стабилна	29 май 2026	потвърден
S&P Global Ratings	BBB+	положителна	15 май 2026	потвърден
Fitch Ratings	BBB+	стабилна	27 март 2026	потвърден
Morningstar DBRS	BBB (high)	стабилна	20 февруари 2026	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден

Източник: [Министерство на финансите](#).

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

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

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

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

2.2. Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента)

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

2.3. Рискове, специфични за Дружеството**Бизнес риск**

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като

вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

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

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

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на притежаваните от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти

Групата е изложена и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Риск представлява и потенциалното ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от Дружеството финансови инструменти, както и евентуално затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на дивидентите по емитираните ценни книжа. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Лихвен риск

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД управлява своите активи и

пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества

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

2.4. Рискове, свързани с финансовия инструмент

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

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

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.50 %.

Риск при реинвестиране

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

Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента

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

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

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

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

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

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

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

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

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

Ликвиден риск

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

Инфлационен риск

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

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. Информация за емитента

а) идентификационен код на правен субект

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 831717584.

б) фирма и търговско наименование

Дружеството е с фирма “УСТРЕМ ХОЛДИНГ” АД

в) държава на учредяване

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е холдингово акционерно дружество (АД). Дружеството е с LEI код 8945002CD61Y1ESWHD11. “УСТРЕМ ХОЛДИНГ” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗППЦК и Търговския закон.

г) уебсайтът, 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.

Интернет страницата, на която инвеститорите могат да намерят информация по настоящата буква „г“ е <http://ustremholding.com/>, секция „За нас“. Информацията по настоящата буква „г“ е публикувана и по-долу:

Продуктите, които произвежда, или услугите, които предоставя

Предметът на дейност на “Устрем Холдинг” АД е инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Групата оперира в два основни сегмента: финансова дейност и недвижими имоти

Дъщерни дружества

Към момента на изготвяне на настоящия проспект “Устрем Холдинг” АД има следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Процент на участие
Ключ България ЕООД	100%
Сигма Пропърти ЕООД (дъщерно на Ключ България ЕООД)	100%
Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД (чрез Ключ България ЕООД, което притежава 98% от капитала на Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД)	100%
Еуробилд ЕООД (чрез Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД, което е едноличен собственик на капитала на Еуробилд ЕООД)	100%
Рой Мениджмънт ЕООД (дъщерно на Сигма Пропърти ЕООД)	100,00%
„БС Билд Инвест“ ЕООД (чрез Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД, което е едноличен собственик на капитала на БС Билд Инвест ЕООД)	100,00%

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

„Ключ България“ ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 147125200. Дружеството е учредено на 19.02.2007 г. Едноличен собственик на капитала е „Устрем Холдинг“ АД (100%). Управител е Георги Стефанов Георгиев. Седалището е в Република България, гр. София. Предметът на дейност е покупка на стоки или вещи, дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. „Ключ България“ ЕООД развива дейност предимно във финансовия сектор, като управлява портфейл от акции.

„Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203854285. Дружеството е учредено на 05.01.2016 г. Мажоритарен акционер е „Ключ България“ ЕООД (98 %), другият акционер е „Устрем Холдинг“ АД с 2%. Изпълнителен директор е Георги Стефанов Георгиев. Членове на Съвета на директорите са: „Ключ България“ ЕООД, Георги Стефанов Георгиев и „Устрем Холдинг“ АД. Седалището е в Република България, гр. София. Предметът на дейност е инвестиции в недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Дружеството е емитент на облигационен заем с ISIN код BG2100002240, с обща номинална стойност 12 782 297,03 евро (25 000 облигации с номинал 511,29 евро). Основната осъществявана дейност от компанията е изцяло фокусирана върху инвестиции в недвижими имоти с цел тяхната последваща продажба.

„Сигма Пропърти“ ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200218588. Дружеството е учредено на 28.06.2008 г. Едноличен собственик на капитала е „Ключ България“ ЕООД (100%). Управител е Георги Стефанов Георгиев. Седалището е в Република България, гр. София. Предметът на дейност е строителство и ремонт на сгради, покупка на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Дружеството развива финансова дейност, като основите инвестиции са във различни видове вземания.

„Еуробилд“ ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175375289. Дружеството е учредено на 12.10.2007 г. Едноличен собственик на капитала е „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД (100%). Управител е Георги Стефанов Георгиев. Седалището е в Република България, гр. София. Предметът на дейност е строителство и ремонт на сгради, покупка на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Дружеството се занимава основно с проектирането, строителството, преустройството и ремонта на жилищни, търговски и производствени сгради и офиси.

„Рой Мениджмънт“ ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175226128. Дружеството е учредено на 05.02.2007 г. Едноличен собственик на капитала е „Сигма Пропърти“ ЕООД (100%). Управител е Вероника Йорданова Костова. Седалището е в Република България, гр. София. Предметът на дейност е консултации и изготвяне на финансово-икономически проекти и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Дружеството развива финансово-инвестиционна дейност, като фокус в неговите операции е инвестирането в различни видове вземания.

„БС Билд Инвест“ ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 207865247. Едноличен собственик на капитала е Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД (100%). Седалището е в Република България, гр. София. Предметът на дейност е Покупка и строеж на недвижими имоти, извършване на строителни, монтажни, ремонтни дейности, инвестиране в недвижими имоти, застрояване на терени, покупко-продажба на имоти, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид в страната и чужбина, внос и износ, търговско представителство и посредничество, придобиване на дялове в други дружества, придобиване и отчуждаване на движими и недвижими вещи и вещни права, услуги и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

Основните пазари, на които се конкурира Емитентът и неговата група

Емитентът и неговата група оперират в два основни сегмента: финансова дейност (инвестиране във финансови инструменти, придобиване на вземания и финансиране на дружества от групата) и недвижими имоти (придобиване и управление на инвестиционни имоти с цел отдаване под наем и увеличаване стойността на капитала). Съответно основните пазари, на които е представена Групата, са пазарът на недвижими имоти и българският капиталов пазар.

Що се отнася до пазара на недвижими имоти, секторът се характеризира с висока конкуренция, множество пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. В анализа на консултантската компания за бизнес имоти Cushman & Wakefield | Forton се посочва, че 2025 г. е била активна за пазара на бизнес имоти у нас. Динамиката и позитивните тенденции белязаха всички сегменти. Ръстът на наемите, значимата наемна активност, както и спадът на свободните площи, бяха валидни за офиси, търговски площи и индустриални обекти. Последният сегмент все още среща предизвикателства в резултат на недостиг в предлагането. Позитивна е тенденцията и на инвестиционния пазар, който отбелязва ръст от 3.9% на годишна база. Всички сегменти показват признаци на оживление — търсенето е стабилно, инвестиционната активност също е налице. Инвестиционният пазар достигна 391 млн. евро за 2025 година, като периодът бе най-силният от 2018 г. насам. Като най-интересен актив за инвеститорите се позиционираха офисите. Инвестиционният пазар в сегмента на бизнес имоти у нас регистрира най-високия обем от 2018 г. насам, воден основно от български инвеститори. Общият инвестиционен обем за 2025 година се равнява на 391 млн. евро при малко над 376 млн. евро през предходната 2024 година. Типовете инвеститори в сегмента са корпоративни групи, профилирани в имотния сектор, както и такива, които разширяват дейността си към имотния сегмент. Частните предприемачи са друг активен участник. Сделките по сегменти са, както следва — 10 броя офис сгради, 5 търговски и 5 хотелски. Индустриалните и логистични обекти са общо 6 на брой.

Що се отнася до капиталовия пазар, на който Емитентът е представен както чрез търговия с финансови инструменти, така и чрез листнатите облигационни емисии на Групата, след едно загубено десетилетие (и даже повече) Българската фондова борса (БФБ) показва, че има импулс, след като основният индекс SOFIX достигна 17-годишен максимум. Водещите световни индекси също записаха по няколко рекорда в последните години. БФБ продължава да страда от същите проблеми, за които се говори от години — слаба ликвидност, недостатъчно атрактивни емитенти, което води до следващия — недостатъчно големи инвеститори, липса на търговия с деривати и т.н. Основен двигател на SOFIX да достигне до 17-годишния максимум са 4-5 акции. Това не е непременно проблем, защото и S&P 500 се движи най-вече благодарение на динамиката на седемте големи технологични акции. Като цяло последните три-четири години видяхме раздвижване на пазара благодарение на листванията на развиващи се компании на beam пазара и засилване на позитивните настроения. През годините имаше и множество листвания на облигации предвид условията и интереса на пазара заради ситуацията при лихвите, с първи публични предлагания на облигации и на beam пазара, и на регулиран пазар. Това обаче не е достатъчно за набиране на по-висока скорост на растежа. За 2025 г. SOFIX отбеляза 29.54% ръст. Същевременно своеобразната откъснатост на българската борса донякъде може да се каже, че я превръща в нещо като убежище при по-сериозна криза на световните пазари. Това обаче не може да продължи още дълго и си има своята цена — отблъскване на инвеститори и ниска ликвидност.

Малкият размер на пазара и по-ниската инвестиционна култура се отразяват на ликвидността. БФБ никога не се е отличавала с особено голяма ликвидност. Ако се появи инвеститор, който иска да влезе с по-голяма сума в някоя позиция, сделка може и да не се осъществи, а ако се осъществи — да има силен натиск върху цените. По същия начин, за инвеститорите е трудно да излязат от позиции, които искат да освободят, и може да им се наложи да платят по-висока цена за това. Участниците на българския капиталов пазар, които търгуват активно, са малко, и в последно време те са основно индивидуални инвеститори с малки или средни по обем капитали. Институционалните инвеститори — основно пенсионните фондове като такива играчи — се отдръпнаха от пазара. Един от начините те да бъдат привлечени обратно са новите листвания. БФБ реално не страда от липса на принципно нови емитенти — в последните три-четири години имаше атрактивни листвания на развиващи се компании на пазар beam. Те обаче не са способни да привлекат институционалните инвеститори, а и влязоха в период на затишие. Емитентът и неговата група са пряко засегнати от тези тенденции, доколкото значителна част от краткосрочните финансови активи на Групата (26 673 хил. евро към 31.12.2025 г.) са инвестирани в борсово търгувани инструменти и дялове в колективни инвестиционни схеми, чиято стойност и ликвидност зависят от състоянието на българския капиталов пазар.

Основни акционери

Собственик на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД с над 50 % участие е Имоти С АД, с адрес: гр. София (1700), р-н Лозенец, бул. „Симеоновско шосе“, 85з, вх. А, ап. офис 9. Към датата на изготвяне на този проспект Имоти С АД притежава 2 023 900 броя акции, представляващи 50.87% от капитала на „Устрем Холдинг“ АД. Още четирима акционери притежават над 5 на сто от капитала му:

НДФ „Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп“ притежава 585 000 броя акции, представляващи 14.70% от капитала на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ"

„Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД притежава 442 000 броя акции, представляващи 11.11% от капитала на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ"

НДФ „Динамик“ притежава 455 000 броя акции, представляващи 11.44% от капитала на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ"

ПОК „Съгласие“ АД притежава 278 000 броя акции, представляващи 6.99% от капитала на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ"

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

Органи на управление

“УСТРЕМ ХОЛДИНГ” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

- „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД (ЕИК 121661931), представлявано от Явор Венциславов Ангелов – член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з;

- Явор Венциславов Ангелов – Изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з;

- Десислава Будьонова Чакърва – член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з.

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

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

4. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

4.1. Декларация за отговорност

Членовете на Съвета на директорите на “УСТРЕМ ХОЛДИНГ” АД - Явор Венциславов Ангелов - Изпълнителен директор, „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД (ЕИК 121661931), седалище и адрес на управление: гр. София, р-н „Лозенец“, бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9, представлявано от Явор Венциславов Ангелов – член на СД и Десислава Будьонова Чакърва – Член на СД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на консолидираният финансов отчет на Емитента за 2025 г. е „Счетоводна Кантора Бахарян“ ЕООД, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1138, р-н „Младост“, кв. Горубляне, ул. "Детелина" № 1, ет. 5, ап. 13, представлявано от Такухи Бахарян – управител на „Счетоводна Кантора Бахарян“ ЕООД отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2025 г.- Захари Иванов Попчев, с рег. № 0702 в ИДЕС, служебен адрес: гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх.А, ет. 4, ап. 11, отговаря за вредите, причинени от одитирания от него финансов отчет. Лицето гарантиращо ценните книжа – „Застрахователно Акционерно Дружество Армеец“ АД, със седалище и адрес на управление гр. гр. София, п.к. 1407, р-н Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 51,представлявано от Константин Стойчев Велев и Миролуб Панчев Иванов, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “УСТРЕМ ХОЛДИНГ” АД.

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

- Филип Петров Инджев – изпълнителен директор на ИП „АВС Финанс“ АД

- Наталия Стоянова Петрова – прокурист на ИП „АВС Финанс“ АД

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето Проспекта на ЕС за последващо емитиране, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията,

съдържаща се в Проспекта на ЕС за последващо емитиране, съответства на фактите и че в Проспекта на ЕС за последващо емитиране няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

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

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

НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

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

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;

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

4.2. Декларация за компетентния орган

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

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

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

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

5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

5.1. Финансови отчети

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

5.2. Одитиране на финансовата информация

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

Годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2025 г. е одитиран от Захари Иванов Попчев, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България, регистрационен

№. 0702. Захари Иванов Попчев- регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0702 г., членуващ в Пета софийска регионална организация, служебен адрес: гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх.А, ет. 4, ап. 11, е отговорният одитор за независимия финансов одит на финансовия отчет на Емитента за 2025 г.

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

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

Настоящият Проспект не съдържа данни към междинен период.

5.3. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

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

Емитирането на настоящата облигационна емисия в размер на 10 000 000 евро е на 2 юни 2026 г.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Всяка значителна неблагоприятна промяна в перспективите на емитента/във финансовото състояние на групата, настъпила след датата на последните публикувани одитирани финансови отчети/след края на последния финансов период, за който е публикувана финансова информация

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

На заседание на Съвета на директорите на "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, проведено на 28.05.2026 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро; Валута на емисията: евро; Брой облигации: 10 000 (десет хиляди); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро; Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията); ISIN BG2100023261; Датата на издаване на емисията е 02.06.2026 г.

На Българска фондова борса АД се търгува емисия корпоративни облигации на „Устрем Холдинг“ АД с борсов код – USHB; ISIN – BG2100035240. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 23.12.2024 г. Емисията е с период на лихвено плащане на 6 месеца (2 пъти годишно), променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 % /едно цяло и двадесет и пет процента/, но не по-малко от 2,75 % /две цяло седемдесет и пет стотни процента/ и не повече от 5.00% /пет процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция ACT/365L. Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100035240 на "Устрем Холдинг" АД, вече допуснати до търговия е 23 000 броя, всяка с номинал 500 евро. Общата номинална стойност на емисията е 11 500 000 евро. Емисията е с лихвени плащания два пъти годишно, като текущата стойност на лихвения процент по емисията е 3.358%. Всяко лихвено и амортизационно плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100035240 е с падеж 16.02.2025 г., като същото е погасено на 18.02.2025 г. Последващото лихвено плащане с падеж 16.08.2025 г. е погасено на 15.09.2025 г. На 16.02.2026 е

извършено лихвено и амортизационно плащане по емисия облигации с ISIN BG2100035240 съгласно взето решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 04.02.2026 г. На 17.08.2026 г. е извършено лихвено плащане с падеж 16.08.2026 г. Всички задължения са погасявани и към момента дружеството не е в закъснение. Забавянията се дължат на временни текущи ликвидни дефицити, дължащи се в повечето случаи на забавена събираемост на вземания и плащания от контрагенти. Информацията за всички закъснения е била своевременно разкривана по предвидения ред. Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност, а вземанията да са с по-кратки матуритети и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи и по двете облигации. По този начин мениджмънта смята че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди. Във връзка с настъпилите просрочия по задълженията на „Устрем Холдинг“ АД към облигационерите, емитентът е изплатил допълнителни суми, представляващи лихви за забава за съответните дни на просрочие. Плащанията са извършени по отношение на всички облигационери, които са заявили претенции за изплащане на лихва за забава съгласно приложимите условия по облигационната емисия.

7. ПОДРОБНИ СВЕДЕНИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

7.1. Общ брой на ценните книжа допуснати до търговия

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната и емисионната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална и емисионна стойност на емисията е 10 000 000 евро. Броят на облигациите е 10 000. Книгата на облигационерите на Емитента се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

7.2. Пазар, където ценните книжа предстои да бъдат допуснати до търговия

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

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

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 30.10.2026 г.

Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на „Българска фондова борса“ АД, интернет страница: www.bse-sofia.bg, не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

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.

7.3. Наименованието и адресът на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД 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/>

8. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

8.1. Ред и условия при ценните книжа

8.1.1. Описание на вида и класа на ценните книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100023261, CFI код: DBVUFR, FISN код: USTREMHOLDING /VARBD 20340602. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 10 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 евро.

8.1.2. Международният идентификационен номер на ценните книжа (ISIN);

Емитираните облигации имат присвоен ISIN код **BG2100023261**.

8.1.3. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство.

8.1.4. Парична единица на емисията ценни книжа

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Всички плащания по лихва и главница, дължими за една облигация се извършват в евро.

8.1.5. Ранг на вземанията по облигациите в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, степен на подчиненост на облигациите и как би се отразило на инвестицията евентуално преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.

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

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност.

Облигациите от настоящата емисия са неподчинени и са напълно равнопоставени по ранг с предходната облигационна емисия на емитента. В случай на неплатежоспособност или ликвидация, вземанията на облигационерите са с предимство пред тези на акционерите, което означава, че емитентът е длъжен да удовлетвори изцяло дължимите плащания по облигациите, преди акционерите да имат право на каквито и да било парични потоци или ликвидационни дялове.

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

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

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;

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

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

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

Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа

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

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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 дължимата лихва

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

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

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

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

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

Датите на лихвените плащания са: 02.12.2026, 02.06.2027, 02.12.2027, 02.06.2028, 02.12.2028, 02.06.2029, 02.12.2029, 02.06.2030, 02.12.2030, 02.06.2031, 02.12.2031, 02.06.2032, 02.12.2032, 02.06.2033, 02.12.2033, 02.06.2034.

За първия шестмесечен период с падеж 02.12.2026 г. е изчислена лихва в размер от 3.752 % (три цяло седемстотин петдесет и два процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (28.05.2026 г.), която е в размер на 2.502% прибавяме фиксираната надбавка от 1.25% и се получава лихва 3.752 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 3.752% е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5.50%, затова приемаме 3.752% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 02.12.2026 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Матуритетът на облигационния заем е 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) – 02.06.2034 г. с три години гратисен период. Първа, втора, и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 1 000 000 (един милион) евро.

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

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

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

Датите на главничните плащания са: 02.12.2029, 02.06.2030, 02.12.2030, 02.06.2031, 02.12.2031, 02.06.2032, 02.12.2032, 02.06.2033, 02.12.2033, 02.06.2034.

8.1.8. Падеж

Окончателният падеж на облигационния заем е 02.06.2034 г. Предсрочно погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

8.1.9. Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% годишно и общо не повече от 5.50% годишно.

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

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

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

където:

HPR – доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 – цената при продажбата на облигацията;

P0 – цената на придобиване на облигацията;

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

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

8.1.10. Ограничение върху прехвърляемостта

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

Съгласно решение на Съвета на директорите на „Устрем Холдинг“ АД от 28.05.2026 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им, без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента.

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

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

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“ АД.

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

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

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

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, заложникът 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 вискателят може да поиска:

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

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

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

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

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповест, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповест. 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.

8.1.11. Предупреждение

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

8.1.12. Други условия по емисията, произтичащи от права и задължения съобразно националното законодателство

Условия, които емитентът се задължава да спазва

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

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

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

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

Съгласно данните от междинния консолидиран финансов отчет на Емитента за първото тримесечие на 2026 г. стойностите на финансовите показатели, които "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

Съотношение Пасиви/Активи: 90.66% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 64 639 хил. евро и консолидирани активи 71 301 хил. евро;

Покритие на разходите за лихви: 1.26 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана печалба от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, от 2 638.83 хил. евро (печалба преди данъци 401 хил. евро + разходи за лихви 4 322 хил. евро) и консолидирани разходи за лихви от 2 092.80 хил. Евро.

Текуща ликвидност: 1.43 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 56 803 хил. евро и консолидирани текущи пасиви 39 748 хил. евро.

Нарушаването на финансовите съотношения, както и неизпълнението на програмата за тяхното привеждане в съответствие с приетите от емитента анагажменти не са основания за предсочна изискуемост на емисията.

Довереник на облигационерите

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал инвестиционен посредник „Юг Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159, за довереник на облигационерите.

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

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите е потвърдило избирането на инвестиционен посредник "ЮГ Маркет" ЕАД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50 % от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството <http://ustremholding.com/>.

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;

2. Да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;

3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

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

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

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

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

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

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

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

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Предсрочна изискуемост:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че Довереника на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да сключи и поддържа Застраховка за обезпечение на емисията;
- настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

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

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Право на емитента да погаси предсрочно емисията

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

Общо събрание на облигационерите

Общото събрание на облигационерите се свиква от Довереника на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър, най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Всяка емисия облигации образува отделно общо събрание. За общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите. Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на общото събрание на облигационерите. Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на общото събрание на облигационерите.

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

Промени в условията на облигационния заем

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

Параметри, подлежащи на промяна

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

Предпоставки и условия за извършване на промени

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

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

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

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

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

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

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

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

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

9. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, СЪОТВЕТНИ РАЗХОДИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА И, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕКОЛОГИЧЕН, СОЦИАЛЕН И УПРАВЛЕНСКИ (ЕСУ) ХАРАКТЕР

9.1. Причини за допускането до търговия, основни предназначения на постъпленията

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

- За инвестиране в дялови участия на дружества, опериращи в перспективни отрасли на българската икономика;
- За формиране на портфейл от инвестиции в мажоритарни, асоциирани и миноритарни дялови участия в капитала на местни компании;
- За инвестиции в развитието на придобитите и на съществуващите в портфейла на холдинга асоциирани и дъщерни дружества;
- За придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалжи и/или реализиране на текущ лихвен доход;

- За придобиване на диверсифициран портфейл от финансови инструменти;
- За погасяване на задължения и оптимизиране на текущи задължения на холдинга и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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

За увеличение на капитала дъщерното дружество „Ключ България“ ЕООД	3 375 хил. евро
Възстановяване на получен заем от дъщерното дружество „Ключ България“ ЕООД	3 170 хил. евро
Съгласно договор с дъщерното дружество „Ключ България“ ЕООД	920 хил. евро
Съгласно договори с несвързано лице	1 000 хил. евро
Съгласно договор за цесия	800 хил. евро
Съгласно договор за заем	277 хил. евро
Покупки на финансови инструменти	258 хил. евро
РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА, ЗАСТРАХОВКИ, ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ, ОБЕЗПЕЧЕНИЯ, ДОПЪЛНИТЕЛНА ЛИКВИДНОСТ	200 хил. евро
Общо	10 000 000 евро

Част от набраните от „Устрем Холдинг“ АД средства от облигационната емисия, в размер на 3 375 хил. евро е използвана за увеличение на капитала на дъщерното дружество „Ключ България“ ЕООД. „Устрем Холдинг“ АД записва 6 750 новоиздадени дружествени дялове с номинална стойност от 1 (едно) евро и емисионна стойност от 500 евро. Предоставянето на средствата под формата на увеличение на капитала има за цел да осигури на дъщерното дружество необходим ресурс за реализиране на неговата инвестиционна дейност. Емитентът очаква „Ключ България“ ЕООД да насочи предоставените средства към придобиване на доходоносни активи и инвестиционни възможности с потенциал за генериране на положителна доходност.

Сумата в размер на 3 170 хил. евро е използвана за пълното погасяване на получен заем от дъщерното дружество „Ключ България“ ЕООД. Договора за заем е с дата 28.05.2026 г., като размера на заемната сума е бил 3 165 хил. евро. Заемната сума се е олихвявала с фиксирана годишна лихва в размер на 5 % (пет процента). Срокът на заема е до 30.06.2026 г., като заетата сума е напълно възстановена. Сумата е била необезпечена, като съгласно договора Заемодателят е имал право да претендира за неустойка в размер до 10 % от заемната сума при неизпълнение на договора.

Сумата в размер на 920 хил. евро е използвана за предоставяне на заем на „Ключ България“ ЕООД. Договора е с дата 09.06.2026 г. Заемната сума се олихвява с фиксирана годишна лихва в размер на 5 % (пет процента). Договора за заем е със срок до 09.06.2027 г. Заемът е необезпечен, като при просрочие на главницата, заемателят дължи на заемодателя обезщетение наказателна лихва за забава в размер на 10 % годишно върху просрочената сума за целия срок на забавата.

Сумата в размер на 950 хил. евро е използвана за покупка на вземание, съгласно договор за цесия от 16.06.2026 г. сключена между Емитента и несвързано лице, с което се прехвърлят вземания на обща

стойност 958 хил. евро. Сделката е икономическа изгодна за Емитента, тъй като придобива вземанията за 950 хил. евро. Прехвърленото вземане е от несвързано лице. Вземането е необезпечено, а неустойките са съгласно българското законодателство. Сумата по договора е изплатена напълно. Вземанията се обслужват редовно.

Сумата в размер на 50 хил. евро е съгласно предварителен договор за покупко-продажба на акции от капитала на несвързано лице. Сумата представлява аванс по договора, като общата сума е в размер на 1 001 хил. евро, а остатъка трябва да бъде заплатен до 16.09.2026 г. Контрагент по договора за покупко-продажба на акции е несвързано лице. В случай на неизпълнение, съгласно договора, изправната страна има право на неустойка в размер на 5% върху реално платения аванс.

Сумата в размер на 800 хил. евро е използвана за покупка на две вземания, съгласно договор за цесия от 16.06.2026 г. сключена между Емитента и несвързано лице, с което се прехвърлят вземания на обща стойност 913 хил. евро. Сделката е икономическа изгодна за Емитента, тъй като придобива вземанията за 890 хил. евро. Прехвърлените вземания са от несвързани лица. Вземането е необезпечено, а неустойките са съгласно българското законодателство. Остатък от сумата, съгласно договора, трябва да се заплати в срок до 10.12.2026 г. Вземанията се обслужват редовно.

Сумата в размер на 277 хил. евро е използвана за частично погасяване на заем, съгласно договор с дружество „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД (дъщерно дружество на „Ключ България“ ЕООД). Договора е с дата 28.05.2026 г., като заемната сума е в размер на 918 хил. евро. Заемната сума се олихвява с фиксирана годишна лихва в размер на 5 % (пет процента). Срокът на заема е до 30.06.2027 г. Сумата е необезпечена, като съгласно договора Заемодателят има право да претендира за неустойка в размер до 10 % от заемната сума при неизпълнение на договора.

Сумата в размер на 258 хил. евро е използвана за инвестиции в покупка на дялове на договорен фонд. Инвестиционна стратегия на този фонд се характеризира с умерено до високо ниво на риск, като цели да осигури на инвеститорите значително нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на висока доходност, основана предимно на капиталови печалби, при зададено умерено до високо ниво на риск. Фондът инвестира преимуществено в акции. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделките са извършени посредством инвестиционни посредници на извънборсов пазар в периода от 11.06.2026 г. до 16.06.2026 г. Договорения фонд не се търгува на регулиран пазар.

Сумата в размер на 15 231.39 евро е използвана за разходи, свързани с пласирането и допускането до търговия на регулиран пазар на облигационната емисия. Сумата в размер на 26 203.17 евро е използвана за разходи по застраховката на облигационната емисия. Останалата сума в размер на 158 565.44 евро ще бъде използвана за допълнителна ликвидност.

Ръководството на „Устрем Холдинг“ АД отчита обстоятелството, че към датата на изготвяне на настоящия проспект дружеството има задължения по предходната облигационна емисия, както и задължения по настоящата емисия облигации. Ръководството на Емитента счита, че наличието на посочените задължения не представлява пречка за тяхното своевременно обслужване и погасяване в срок. Оценката на ръководството се основава на финансовото състояние и активите на емитента и дружествата от финансовата група на емитента, както и на очакваните парични потоци от инвестиционната дейност на дружествата от групата. Част от средствата, набрани чрез настоящата облигационна емисия, са насочени към инвестиции в доходноосни активи и инвестиционни възможности с потенциал за генериране на положителна доходност. Ръководството очаква реализирането на тези инвестиции да допринесе за увеличаване на приходите и паричните потоци на групата и съответно за укрепване на способността ѝ да обслужва финансовите си задължения. При оценката на способността за обслужване на облигационните задължения ръководството не се основава единствено на текущо реализираните приходи и печалба на Емитента, а взема предвид и стойността и структурата на притежаваните активи, инвестиционния потенциал на групата на

емитента и очакваните парични потоци от реализирането на инвестиционната стратегия. Ръководството извършва текущ мониторинг на ликвидността, финансовото състояние и резултатите от инвестиционната дейност с оглед своевременното осигуряване на необходимите средства за лихвените плащания и погасяването на сумите по облигационните емисии. На тази база ръководството на „Устрем Холдинг“ АД счита, че дружеството разполага с необходимите възможности и ресурси за своевременно обслужване на задълженията си по двете облигационни емисии в рамките на договорените срокове, при условие че не настъпят съществени неблагоприятни промени във финансовото състояние на Емитента и Групата, пазарната среда или резултатите от инвестиционната им дейност.

9.2. Прогнозна нетна стойност на постъпленията и тяхното предназначение.

Сключен е облигационен заем при условията на частно (непублично) плащане – записан и платен е целият предложен за записване размер на облигационната емисия от 10 000 000 евро.

9.3. Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия.

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

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

- Такса ISIN, CFI и FISN – 100 евро
- Такса регистрация в ЦД – 1 014.60 евро
- Търговски регистър – 10.23 евро
- Такса за КФН – 8 090.34 евро
- Възнаграждение на Юг Маркет – 5 808.22 евро
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ - 208 евро

Общо 15 231.39 евро

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 15 231.39 евро или 1.52 евро на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. евро представляват 0.15%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ХОЛДИНГ НОВ ВЕК” АД възлиза на 9 984 768.61 евро.

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

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

10. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ

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

11. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

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

а) актуалният устав на Емитента;

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

Интернет страницата, на която могат да бъдат прегледани документите е <http://ustremholding.com/>.

12. ГАРАНЦИИ

12.1. Същност на гаранцията

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "Застрахователно Акционерно Дружество Армеец" АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000831254 от 02.06.2026 год.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи в предвидения срок, а именно – след 02.12.2026 г.

12.2. Обхват на гаранцията

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "Застрахователно Акционерно Дружество Армеец" АД, застрахователна полица № 26 100 1404 0000831254 от 02.06.2026 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД с ISIN код BG ISIN код BG2100023261. Застрахователната полица се сключва в полза на инвестиционен посредник "ЮГ Маркет" ЕАД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100023261.

Застраховач (емитент): "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 831717584, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия с ISIN код BG2100023261, в размер на 10 000 000 евро (десет милиона евро),

разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

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

Застрахователна сума: 13 162 952.04 (тринадесет милиона сто шестдесет и две хиляди деветстотин петдесет и две и 0.04 евро) евро. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 02.06.2026 г.. Край: 02.08.2034 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: **295 407.38** (двеста дветдесет и пет хиляди четиристотин и седем и 0.38 евро) евро.

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

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии” на "Застрахователно Акционерно Дружество Армеец" АД:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в 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 предсрочно изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

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

Съгласно Застрахователната полица по тази застраховка няма да се покриват и вземания единствено в случаите, при които Застрахователят може да откаже изплащане на застрахователно обезщетение, изрично предвидени в Кодекса за застраховането. Съгласно чл. 408, ал. 1 от КЗ застрахователят може да откаже плащане на обезщетение само в следните случаи:

1. Чл. 408, ал. 1, т. 1 КЗ – при умишлено причиняване на застрахователното събитие от лице, което има право да получи застрахователното обезщетение.
2. Чл. 408, ал. 1, т. 2 КЗ – при умишлено причиняване на застрахователното събитие от застраховащия с цел получаване на обезщетението от друго лице.
3. Чл. 408, ал. 1, т. 3 КЗ – при неизпълнение на задължение по застрахователния договор от страна на застрахования, когато:
 - неизпълнението е значително с оглед интереса на застрахователя;
 - задължението е предвидено в закон или в застрахователния договор; и
 - неизпълнението е довело до настъпване на застрахователното събитие.
4. Чл. 408, ал. 1, т. 4 КЗ – в други случаи, изрично предвидени със закон.

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

12.3. Информация относно гарантиращото лице

а) идентификационен код на правния субект

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907.

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. Финансова информация относно гарантиращото лице

12.4.1 Финансови отчети

Годишният одитиран финансов отчет на Гаранта за 2025 г. е изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитираният годишен финансов отчет на Гаранта (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторския доклад и отчета за управление за финансовата 2025 г., е достъпен на интернет-страницата на Гаранта (<https://www.armeec.bg/>)

12.4.2 Одитиране на финансова информация

Годишният финансов отчет на Гаранта за 2025 г. е одитиран от независим одитор – „Кроу България Одит“ ООД. Одиторският доклад е изготвен в съответствие с Директива 2006/43/ЕО и Регламент (ЕС) № 537/2014.

Одиторският доклад към годишния финансов отчет на Гаранта за 2025 г., е немодифициран и в него не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

В настоящият Проспект няма наличие на друга информация, която е била одитирана от гаранта.

12.4.3. Значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта

След края на последния финансов период, за който е публикуван одитиран финансов отчет на Гаранта – 31.12.2025 г., не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта.

12.5. Информация за тенденциите относно гарантиращото лице

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговия последно публикуван одитиран финансов отчет за 2025 г.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани финансови отчети към 31.12.2025 г. до датата на Проспекта.

На „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО 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.

12.6. Конфликти на интереси относно гарантиращото лице

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

12.7 Допълнителна информация за гаранта

Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно.

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

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: Застраховане и презастраховане. Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост и на права и отговорности, оценени в пари. Управление на набраните от застраховането средства. Видовете застраховки на дружеството са: застраховка злополука, застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства, застраховка на плавателни съдове, застраховка на товари по време на превоз, застраховка пожар и природни бедствия, застраховка щети на имущество, застраховка гражданска отговорност, свързана с притежаването и ползването на МПС, застраховка обща гражданска отговорност, застраховка „Помощ при пътуване“, застраховка на летателни апарати, застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати,

застраховка на кредити, застраховка „Заболяване“, застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове, застраховка на гаранции, застраховка на разни финансови загуби, застраховка на правни разноси/правна защита/, застраховка „Релсови превозни средства“.

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

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

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 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 05.03.2026 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, променяйки перспективата по тях както следва:

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

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

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

✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ), при трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството. (https://bcra.eu/files/rating_armeec_mar_2026_bg.pdf).

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

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет-одитиран годишен финансов отчет за 2025 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

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

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

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

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

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

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

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

ЗАД „Армеец“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

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

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

Анализ и проявление на рисковете:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД Армеец“ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти,

имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk – адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.

- Reserve risk – рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Застрахователен риск

Общият размер на пазара, оценен през размера на събраните премии, продължава да расте през последните години. Очаква се увеличаване на размера на изплатените щети вследствие на повишената инфлация. Гарантът се стреми да поддържа застрахователните премии на нива, които биха компенсирали повишените разходи на застрахованите лица.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Значителното поскъпване на цените на стоки и услуги, с които се сблъскват бизнеса и населението през последните години се отрази негативно на населението. В тези условия дохода, с който бизнеса и населението разполагат, намалява. Възможно е това да се отрази негативно на сумите, които същите отделят за застраховане на имуществото си.

Пазарен риск

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

риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

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

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

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

Лихвен риск

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва

ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на „ЗАД Армеец“ АД не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация, Гарантът не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Анализ на застрахователния пазар към 31.12.2025 г.:

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

Общо застраховане

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

Животозастраховане

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

Стопанска дейност на ЗАД „Армеец“ АД

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд. На ЗАД „Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2025 г. до датата на публикуване на настоящия проспект. Към датата на настоящия проспект няма съществена промяна в конкурентната позиция на Гаранта. ЗАД „Армеец“ АД поддържа растежи в записаните брутни премийни приходи (БПП), на годишна база с 16.9% за 2024 г. и с 6.8% за 2025 г., като за 2024 г. ръстът на компанията изпреварва с около 7 % отчетения общ ръст за сектора, докато за 2025 г. изостава с около 5 % от общия секторен ръст от 12.1 %. Пазарният дял на застрахователя за последните две години е около 8 %, като към края на 2024 г. пазарният дял е 8.4 %, а за 2025 г. се понижава леко до 8.0 %, позиционирайки ЗАД „Армеец“ АД на 6-та позиция по общ обем премийни приходи спрямо конкурентите си. Структурата на застрахователния портфейл се запазва практически непроменена, като основната част от премийния приход е формирана от застраховане във връзка с моторни превозни средства, гражданска отговорност на моторни превозни средства, морско, авиационно и транспортно застраховане в размер на премийния приход от 302,2 млн. лв. и съставляваща около 86.5 % от общия премиен приход на компанията. Следващо направление по относителен дял в общите премийни приходи е имущественото застраховане в размер на 26,0 млн. лв. и с дял от 7.4 %. На трето място по относителен дял са премийните приходи по застраховане на разни финансови загуби в размер на 10,6 млн. лв. и съставляват около 3.0 % от общите премийни приходи.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

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

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

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

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

Нетни парични потоци от финансова дейност	(2 747)
---	----------

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

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

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

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

12.8. Налични документи

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката на следния адрес: гр. София, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 117, както и на интернет страницата на Дружеството (<http://ustremholding.com/>).

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

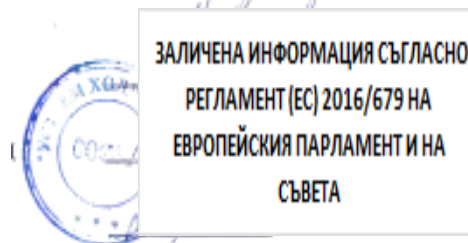
- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2025 г., и годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2025 г. са налични на интернет страницата на Гаранта <https://www.armeec.bg/>.
- Всички доклади, писма и други документи, оценки и отчети, относно застрахователната полица и гарантиращото лице ЗАД „Армеец“ АД, някоя част от които е включена или посочена в настоящия Проспект са налични на интернет страницата на Емитента (<http://ustremholding.com/>).

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 4.1. Декларация за отговорност, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Явор Венциславов Ангелов

2. За „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД

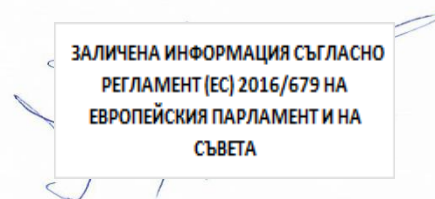
3. Десислава Будьонова Чакърлова



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 4.1. Декларация за отговорност, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Филип Петров Инджев

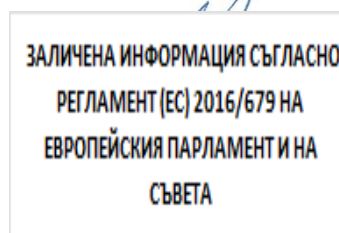
2. Наталия Стоянова Петрова



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 4.1. Декларация за отговорност, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Мирюлюб Панчев Иванов

2. Константин Стойков Велев



Декларация
по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Явор Венциславов Ангелов
2. „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД, ЕИК 121661931, чрез изпълнителния директор Явор Венциславов Ангелов
3. Десислава Будьонова Чакърва

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се информация в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584, с ISIN код BG2100023261, е вярна и пълна.

1. Явор Венциславов Ангелов
2. За Северкооп - Гъмза Холдинг АД
3. Десислава Будьонова Чакърва

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

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

Явор Венциславов Ангелов

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

Декларация
по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната Такухи Варужан Бахарян, със служебен адрес: гр. София (1138), р-н Младост, жк. кв. Горубляне, ул. "Детелина", 1, ет. 5, ап. 13, в качеството си на лице, изготвило одитирания годишен финансов отчет на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584 за 2025 г.

Декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се информация в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584, с ISIN код BG2100023261, е вярна и пълна.

ДЕКЛАРАТОР:

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

/ Такухи Бахарян /

Декларация
по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният: Захари Иванов Попчев - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 702/2011, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11, отговорен за одита на годишния финансов отчет на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584 за 2025 г.

Декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се информация в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584, с ISIN код BG2100023261, е вярна и пълна.

ДЕКЛАРАТОР:

Zahari Ivanov
Popchev

/Захари Попчев/