

ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ НА ПАЗАР ВЕАМ

ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ОБЛИГАЦИИ

<i>емитент</i>	Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД ¹
<i>ISIN код на емисията</i>	Ще бъде присвоен след успешното приключване на предлагането и регистрацията на Емисията в „Централен депозитар“ АД
<i>ISIN код на временната емисия</i>	BG2500001230 ³
<i>описание на инструмента, обект на публично предлагане</i>	безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации
<i>съветник на емитента</i>	ИП КАРОЛ АД, ЕИК 831445091 ²
<i>инвестиционен посредник по предлагането</i>	ИП КАРОЛ АД, ЕИК 831445091

Този документ е изготвен с цел осъществяване на първично публично предлагане и допускане на емисия облигации, издадени от Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД¹, ЕИК 831382303⁶ на пазара за растеж на малки и средни предприятия ВЕАМ (Bulgarian Enterprise Accelerator Market).

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите¹⁰ на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД¹ от 02.06.2023⁹ г.

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите¹⁰ на ИП КАРОЛ АД¹ от 02.06.2023 г⁹ г.

Лица, участвали в съставянето му:

<i>Име и фамилия</i>	<i>Позиция</i>
Андрей Георгиев	Изпълнителен директор на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД
Лидия Шумкова	Юрисконсулт, ИП КАРОЛ АД
Георги Мартинов	Финансов анализатор, ИП КАРОЛ АД

Пазарът за растеж ВЕАМ не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Допускането на финансови инструменти до търговия на пазара за растеж ВЕАМ не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар, организиран от “Българска фондова борса” АД.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на пазара за растеж ВЕАМ и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

“Българска фондова борса” АД, като организатор на пазара за растеж ВЕАМ, не одобрява и не носи отговорност за съдържанието на този документ за допускане по отношение на изложените факти и обстоятелства, достоверността, точността и пълнотата на информацията, предоставена в него, както и по отношение на съответствието на тази информация с приложимите нормативни актове.

Правилата на Пазара за растеж на МСП ВЕАМ могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-market-rules>

Съобщения относно емисията, обект на този документ за допускане, могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД на адрес: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-news>

За контакт с Пазара за растеж на МСП ВЕАМ: beam@bse-sofia.bg

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ	4
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА.....	31
IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА.....	32
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ	33
VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	46
VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	62
VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ.....	65
IX. ПРИЛОЖЕНИЯ	67
X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО	69

I. ВЪВЕДЕНИЕ

По чл. 19 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Информация за емитента

наименование на емитента	“Финансова къща ЛОГОС-ТМ“ АД
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на емитента	831382303
LEI код на емитента	529900GF7JFJ1B2FGC15
адрес за кореспонденция	гр. София, район Триадица, бул. Витоша № 94, ет.2
телефон за контакти	+359 2 953 33 06; +359 2 852 48 68
e-mail на емитента	office@fbclogos.com
интернет страница	www.fbclogos.com
интернет страница, на която е оповестен документът за допускане	www.fbclogos.com
интернет страница, където ще бъде оповестявана публично информация пред инвеститорите	www.fbclogos.com
лице за контакт с емитента	Миглена Коцева
телефон за контакти	+359 2 953 33 06; +359 2 852 48 68
адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	гр. София, район Триадица, бул. Витоша № 94, ет.2
e-mail на лицето за контакти	office@fbclogos.com

2. Информация за съветника

наименование на съветника	ИП КАРОЛ АД
ЕИК на съветника	831445091
адрес за кореспонденция	гр. София, ул. Златовръх №1
телефон за контакт	+359 2 400 8 250
e-mail	broker@karoll.bg

3. Информация за емисията

ISIN код на основната емисия	Ще бъде присвоен след успешното приключване на предлагането и регистрацията на Емисията в „Централен депозитар“ АД
описание на облигациите, обект на публично предлагане	безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации
валута на издаване (BGN/EUR)	EUR
брой издадени облигации	2 500 (две хиляди и петстотин)
номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) евро
ISIN код на временната емисия	BG2500001230
описание на временната емисия	безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации

<i>инвестиционен посредник, мениджър на предлагането</i>	<i>ИП КАРОЛ АД</i>
<i>друга информация по преценка на емитента</i>	<i>Заемът се счита за сключен при записване и заплащане на облигации с обща номинална стойност, не по-малка от 1 000 000 (един милион) евро.</i>

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

По чл. 20 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

- 1. Информация относно рисковите фактори, свързани с финансовия инструмент (пазарен риск, ликвиден риск, рискове, свързани с корпоративните събития, риск, свързан с прекратяване на регистрацията на пазар БЕАМ).*

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях възвръщаемост, инвестиционен хоризонт, инвестиционни ограничения и цели. Според модерната теория за инвестиции в портфейли всяка инвестиция следва да се разглежда, освен на индивидуална база, и в контекста на цялостния инвестиционен портфейл на инвеститора.

Преди да вземат решение да инвестират в облигации на Емитента, потенциалните инвеститори трябва внимателно да анализират рисковите фактори, описани в този раздел, като неразделна част от останалата информация в Документа за допускане. Ако някой от рисковете настъпи дори частично или в комбинация с други рискови фактори или обстоятелства, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от неговите операции или финансово състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или напълно своите инвестиции.

Предупреждаваме инвеститорите, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати вследствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Най-общото определение за риска е, че той представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания. Прието е във финансовата теория и практика рискът да се дели на две основни групи – несистемни (диверсифицируем) и системни (недиверсифицируем).

Редът на изброяване на рисковете по-долу не е индикативен за тяхната значимост или степен на влияние върху бъдещите финансови резултати и състояние на Емитента.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА

Настоящата Емисия корпоративни облигации представлява инвестиция в обезпечени облигации с плаващ купон, която носи основно кредитния риск на Емитента, изразяващ се в евентуалните затруднения по посрещане на плащанията по дълга (главници и лихви), които Дружеството би могло да има при

небалансирана капиталова структура, съчетана с неблагоприятна конюнктура, и систематичния ценови (лихвен) риск, който произтича от възможността за промяна на лихвените проценти.

Препоръчително е всеки инвеститор внимателно да прочете представената по-долу информация и да разглежда възможната инвестиция в зависимост от собствените си инвестиционни ограничения, готовността си за поемане на риск и очакваната възвръщаемост на инвестицията.

Описанието на рисковете, свързани с инвестирането в настоящата Емисия облигации, е представено по-долу. Важно е инвеститорите да обърнат внимание, че тези рискове са диверсифицируеми (несистематични) чрез комбиниране на обезпечените корпоративни облигации с други активи и финансови инструменти в рамките на инвестиционно портфолио.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Облигациите са сложни финансови инструменти. Потенциалният инвеститор следва да инвестира в облигации само ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

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

Лихвен риск

Лихвеният риск се свързва с възможността за промяна на пазарните лихвени нива в страната, което пряко би повлияло върху търсенето и предлагането на дългови инструменти с фиксиран доход (в случая корпоративни облигации), поради обратната зависимост между цените и доходността на облигациите. При

повишаване на лихвените нива очакваната доходност до падежа на ценните книжа с фиксиран доход се повишава, което води до понижаване на пазарната цена.

Обратно, при понижаване на лихвените равнища очакваната доходност до падежа на облигациите с фиксирана доходност намалява и цената им се повишава. В тази ситуация инвеститорите получават капиталова печалба от нарасналата стойност на инвестицията си.

Оценяването на лихвения риск за инвеститорите се свежда до измерване на зависимостта между промяната на цените на облигациите и тяхната доходност на база изискваната от инвеститора норма на възвръщаемост. Един от начините за това е чрез определяне цената на облигациите по формулата за настоящата стойност на генерираните бъдещите парични потоци от инвестицията при определена норма на възвръщаемост.

$$\text{Цена на облигация} = \sum \frac{C+P}{(1+r)^t}$$

където:

C – бъдещите купонни (лихвени) плащания;

r – норма на дисконтиране (доходност до падежа);

t – пореден времеви период;

P – главница или част от главницата, когато тя се амортизира.

Пазарен риск

Пазарните цени на Облигациите зависят от различни фактори, като промени в нивата на лихвените проценти (риск, упоменат в предходния параграф), политиката на централните банки, цялостното икономическо развитие, нивата на инфлация или търсенето и предлагането на съответния тип облигации.

Пазарната цена на Облигациите също може да бъде повлияна негативно от увеличението на кредитните спредове на Емитента, т.е. разликата между доходността по дълга на Емитента и доходността на държавните ценни книжа или доходността по суапови сделки с подобен падеж.

Кредитните спредове на Емитента се основават главно на неговата възприемана кредитоспособност, но също така биват повлияни от други фактори като общи пазарни тенденции, както и търсене и предлагане на подобни Облигации.

При разширяване на кредитния спред на Емитента над нивата му при емитиране на Емисията, цената на Облигациите ще спадне. При свиване на кредитния спред на Емитента под нивата му при емитиране на Емисията, цената на Облигациите ще расте.

Реинвестиционен риск

Освен от цената на закупуване на облигациите и цената на тяхната евентуална продажба, ефективната доходност, която инвеститорите ще реализират, зависи и от дохода, при който ще се инвестират купонните плащания. 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.

Дружеството може да не плати главницата и/или лихвите по облигациите

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите зависи от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, могат да бъдат повлияни от редица фактори, включително възможността на клиентите на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД да обслужват редовно плащанията по отпуснатите им заеми, стратегията на Дружеството за устойчиво разрастване на кредитния портфейл и способността му да прилага адекватен анализ на платежоспособността на кредитополучателите си.

Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към Облигационерите плащания, то може да използва за целта външно финансиране. Няма гаранция обаче, че такова финансиране ще може да бъде осигурено в необходимите срокове. В такива случаи, плащанията към Облигационерите могат да бъдат съществено забавени или дори да не бъдат извършени.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с наличието на ниска степен или липсата на пазарно търсене на настоящите Облигации. Ликвидността на пазара на ценни книжа изразява потенциалната възможност за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадени ценни книжа на вторичния пазар. При ниска степен на ликвидност, инвеститорите в облигационната емисия, чиито инвестиционен хоризонт е по-къс от срока до падежа на облигациите, могат да не успеят да продадат всички или част от облигациите си в желания момент или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена от тяхната справедлива стойност или последна пазарна цена. Това може да доведе до невъзможност за реализиране на капиталови печалби или до невъзможност за предотвратяване на загуби от страна на инвеститорите.

Риск от промяна в параметрите на Емисията

Възможно е параметрите на Емисията да бъдат променени при настъпване на определени обстоятелства и по реда и при условията, определени по-долу в раздел *V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ*. Както показва практиката към датата на настоящото Предложение, по много от съществуващите облигационни емисии в България бяха променени някои от параметрите (основно отсрочване на окончателния падеж на емисиите, като във връзка с това в някои случаи са променяни и условията относно доходността по облигациите, а също и условията за обратно изкупуване преди падежа). Емитентите обосновават извършваните промени главно с неблагоприятния ефект от световната икономическа криза върху дейността си. При такива условия параметрите по настоящата Емисия могат да бъдат променени. За целта ще е необходимо предварителното одобрение на Общото събрание (ОС) на

Облигационерите, но независимо от това Облигационерите ще носят риска, свързан с това задълженията за изплащане на главницата по облигациите да не бъдат погасени на първоначално определения падеж, съответно във връзка с това да бъдат извършени и промени в размера и/или периодичността и условията на лихвените плащания.

Риск от необходимост от извършване на допълнителни разходи

Потенциалните инвеститори в облигации от настоящата Емисия следва да имат предвид, че в случай, че Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД не изплати която и да е част от дължимите лихвени, главнични или други плащания по Емисията облигации, както и в случай, че Емитентът не изпълни други негови задължения, произтичащи от настоящата Облигационна емисия, или по друг начин възникне случай на неизпълнение, така както е посочено по-долу в раздел *V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ* от настоящия Документ за допускане, водещ до предсрочна изискуемост на задълженията на Емитента по настоящата Емисия, всички евентуални разходи за защита на техните права, произтичащи от притежаваните от тях Облигации от тази Емисия, включително, но не само (съобразно случая) с оглед на предприемане на съдебни, принудителни или други действия за изпълнение върху предоставеното от обезпечение по тази Облигационна емисия, както и адвокатски възнаграждения или възнаграждение на банката - довереник на Облигационерите, ще бъдат изцяло за тяхна сметка.

Риск, свързан с обезпечението по Емисията

Инвеститорите следва да имат предвид, че макар Емисията да е обезпечена, съществува възможност при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем и пристъпване на довереника към изпълнение върху обезпечението, последното да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното. Това може да се дължи на редица причини като претенции на други кредитори, процедури и законови възможности, в следствие на които реалното изпълнение върху обезпечението е по-бавно и/или изключително затруднено. Възможно е също така в рамките на този процес стойността на обезпечението да намалее или да се окаже по-малка от предварително очакваната.

Обезпечението по Емисията се предоставя от страна на Емитента само по усвоената част от нея

Инвеститорите следва да имат предвид на база на раздел *V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ*, т. 3.4. *ФИНАНСОВИ УСЛОВИЯ*, че обемът обезпечения се предоставя на база стойността на усвоената част от главницата по заема, а не на база целия заем. Тази особеност произтича от начина, по който ще се усвояват средствата по Емисията, описан в раздел *V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ*, т. 3.7.

Инфлационен риск

Проявлението на инфлационния риск за Облигационерите би настъпило в случаите, когато дължимата лихва е по-малка от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Въпреки условията на валутен борд, отвореността на българската икономика, зависимостта ѝ от енергийни източници, фиксираният курс BGN/EUR, както и настоящите макроикономически условия пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск

Настоящата Емисия Облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Риск, свързан с емисии с плаващ лихвен процент

Облигации, носещи плаващ лихвен процент, изплащат променлива лихва на посочените дати на лихвените плащания. Подобни дългови ценни книжа могат да бъдат силно волатилни инвестиции.

Инвеститорите, които инвестират в облигации с плаващ лихвен процент, ще бъдат изложени на риск от променящ се лихвен процент по Емисията и следователно променливи суми по лихвените плащания. Постоянно изменящите се нива на лихвените проценти правят невъзможно определянето на доходността на облигациите с плаваща лихва в аванс.

Текущата или историческата стойност на съответния плаващ лихвен процент не са индикация за бъдещото развитие на такъв плаващ лихвен процент по време на срока до падеж на Облигациите.

Риск, свързан с емисии с определен таван/повод на лихвения процент

Ако Облигациите с плаващ лихвен процент са структурирани така, че да включват горна (таван) или долна граница (под), или комбинация от тези характеристики, пазарната им стойност може да бъде по-променлива от тази на облигации без ограничения по отношение на размера на лихвения процент.

Ефектът от предварително определен таван на лихвения процент е, че размерът на платимата лихва никога не го надвишава, така че притежателят на Облигациите не би могъл да се възползва от действително благоприятно развитие над тавана.

Ефектът от предварително определен под на лихвения процент е, че размерът на платимата лихва никога не спада под него, така че притежателят на Облигациите е защитен от неблагоприятно развитие под пода.

Риск, свързан с лихвен процент, определен с помощта на бенчмарк

Лихвени проценти и индекси или други стойности, които се считат за "бенчмаркове" (включително междубанковия лихвен процент в евро („EURIBOR“) и други лихвени проценти и индекси) са предмет в последно време на национални и международни регулаторни насоки и предложения за реформи. Някои от тези реформи вече са в сила, а други предстои да бъдат изпълнени.

Подобни реформи могат да доведат до промяна в представянето на тези бенчмаркове различно от това в миналото, да тяхното напълно изчезване или да имат други последствия, които не биха могли да бъдат предвидени. Всяко такова последствие може да има съществен неблагоприятен ефект върху облигации, свързани с позоваването на такъв показател.

Международните регулаторни рамки, доколкото те са приложими, включително *РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/1011 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014*, биха могли да имат съществено въздействие върху облигации, свързани с или препащащи към EURIBOR, преди всичко, ако методологията или други условия при изчисляването на EURIBOR би трябвало да се променят с цел да отговарят на изискванията на законовата уредба. Подобни промени биха могли, наред с други неща, да имат ефект на намаляване, увеличаване или да повлияят по друг начин на променливостта на референтния лихвен процент и/или неговата стойност.

По-общо казано, която и да е международна или национална реформа или засилен глобален всеобщ мониторинг на лихвените бенчмаркове, може да увеличи разходите и рисковете от администрирането им чрез спазването на подобни разпоредби или изисквания.

В светлината на този контекст, не е възможно да се предвиди със сигурност дали и до каква степен определени бенчмаркове ще продължат да съществуват и занапред. Това може да доведе до промяна в представянето на тези бенчмаркове, различно от това в миналото и други непредвидими последствия.

Всякакви други изменения в резултат на международни или национални реформи или други инициативи на глобално ниво, съотносими към отделните лихвени бенчмаркове, биха могли да имат съществен неблагоприятен ефект върху стойността и възвръщаемостта на облигации от всякакъв характер, препащащи или зависещи от бенчмарк.

Инвеститорите трябва да са информирани, че ако бенчмарк, използван за изчисляване на лихвения процент по Облигациите, бъде преустановен и/или недостъпен по един или друг начин, влизат в сила специално предвидени за целта „аварийни клаузи“ (fallback clauses), делегирани на и определени от Довереника на Облигационерите.

В случая, при преустановяване на EURIBOR, плаващият лихвен компонент ще бъде изчисляван на база на следните заместващи индекси в конкретно изложената поредност:

- 1) ЛЕОНИЯ Плюс;
- 2) SOFR;
- 3) SONIA.

Решенията на Общото събрание на Облигационерите са задължителни за всички Облигационери

Съгласно чл. 209, ал. 1 от Търговския закон, 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.

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

Решенията се взимат при определено мнозинство и са задължителни за всички Облигационери, включително неприсъстващите, негласуващите и гласувалите против конкретните предложения.

Промени, приети от Общото събрание на Облигационерите, особено свързани с параметрите и условията на Емисията биха могли да имат негативен ефект върху съдържанието и стойността на Облигациите, както и да резултират в загуба на права на Облигационера спрямо Емитента против неговата воля.

Риск от неизпълнение от страна на трети лица

Довереникът на Облигационерите, обслужващата банка и при определени случаи оценителят са поели ангажимент да предоставят услуги по отношение на Емисията. Ако някоя от горните страни не успее да изпълни своите задължения по съответните споразумения, по които са страна, инвеститорите могат да бъдат неблагоприятно засегнати. Причините за неизпълнение биха могли да бъдат разнородни и да включват несъстоятелност, ликвидация, неоптимални оперативни вътрешни процеси, недостатъчно ниво на техническо обезпечение и човешки капитал и др.

Способността на Емитента да извършва плащания по Облигациите също е обект на генерален кредитен риск, включително кредитен риск от насрещната страна. Носители на този риск са преди всичко трети страни, които дължат на Емитента пари, ценни книжа или други активи и при които съществува риск от невъзможност да изпълняват финансовите си задължения спрямо Емитента. Тези страни включват кредитополучатели по заеми, обезпечени с ипотека и отпуснати от страна на Емитента.

Насрещните страни могат да не изпълнят задълженията си към Емитента поради фалит, липса на ликвидност, спадове в икономиката, оперативни и/или лични затруднения, както и други причини от всякакво естество. В случай на подобни неизпълнения, Емитентът може да не разполага с достатъчно средства за извършване на плащания съгласно условията по Емисията.

Риск от експозиция на Емисията към кредитиране, обезпечено с ипотека, и пазара на недвижими имоти

Обезпечението по Емисията, а и нейното целево използване, е свързано с вземания по отпуснати кредити, обезпечени с ипотека.

Заложените кредитни вземания са изложени на поредица от фактори, които могат да повлияят на тяхното качество като: цени на пазара на недвижимите имоти, нива на лихвените проценти, бъдещо развитие на нивата на лихвените проценти, промени в местния и/или международния макроикономически климат, изменения в регионалните макроикономически и социални условия, промени в данъчното законодателство, инфлационни нива, наличие на дългово финансиране, политически развития и правителствени политики.

Индивидуалните характеристики на отделните кредитополучатели също имат своето влияние върху способността им да изпълнят своите финансови задължения спрямо Емитента като: ликвидност на активите на заемополучателя, цена и ликвидност на предоставения имот-обезпечение, влошаване на бизнес дейността, в която оперира кредитополучателят.

В случай на неизпълнение от страна на заемополучателя на финансовите му задължения спрямо Емитента, реализацията на обезпечението по дадения заем ще зависи преди всичко от ликвидността и реализируемата стойност на конкретната недвижимост, както и от това дали тя има някакви допълнителни тежести. Съществува риск от това предоставеното обезщетение да не е реализируемо до степен, която да покрие размера на целия даден заем.

Риск от непредставителни и/или неточни оценки на недвижимостите, предоставени като обезпечения по заеми, вземанията по които служат за обезпечение по Емисията

Емитентът отпуска кредити срещу обезпечение – недвижимо имущество, чиято реализируема стойност традиционно е по-висока от сумата на търсеното финансиране. За целите на осигуряване на обезпечение по облигационното финансиране, Емитентът ще търси минимално съотношение между стойността на заема и стойността на обезпечението (loan-to-value ratio) от 77 %.

В допълнение, Емитентът има ясно разписани и структурирани правила и процедури за оценка на недвижимото имущество, дадено като обезпечение срещу кредитно финансиране. За целите на тези оценки, Дружеството при необходимост може да разчита и на независими оценители.

Поради неликвидността на пазара на недвижимости, оценките на недвижимите имоти често са непредставителни за моментната ситуация и обикновено от тях трудно се генерира информация за бъдещото развитие на цените в сектора.

В резултат от това, Емитентът е изложен на риск от силно инфлирани стойности на обезпеченията по отпуснати кредити, които да не отговарят на реалното състояние на пазара.

Риск, свързан с прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж ВЕАМ

В случай на прекратяване на регистрацията на Облигациите на пазара за растеж ВЕАМ на някое от основанията, предвидени в Глава Четвърта „Спиране на търговията, поставяне под наблюдение, прекратяване на регистрацията“ от Част III „Правила за допускане на финансови инструменти на Пазар за растеж ВЕАМ“, приети от Българска фондова борса АД (БФБ) към „Правила на пазара за растеж на МСП (ВЕАМ“), биха могли да бъдат засегнати негативно интересите на притежателите на Облигации. Комитетът по управление към пазара за растеж ВЕАМ има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на финансови инструменти, допуснати на пазар за растеж ВЕАМ, ако:

1. Емитентът, е подал заявление за това;
2. при постъпване на уведомление от съответния регулатор, съгласно което търговията следва да бъде прекратена;
3. при настъпване на падежа, респективно крайната дата на Емисия, ограничена със срок;
4. Емитентът или Емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на правилата;
5. при вписване в съответните регистри на заличаване на търговското дружество;
6. при прехвърляне на търговското предприятие;
7. след постъпване на уведомление от Емитента, упълномощен от него участник на пазар ВЕАМ, или съветника, относно конвертирането на допуснатата Емисия или упражняването на правата по всички инструменти, вследствие на което обемът на емисията става 0 (нула);
8. при прекратяване на договора за регистрация на съответната Емисия, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
9. при настъпване на предсрочна изискуемост на облигационен заем;
10. за емисии права върху записани акции – при постъпване на уведомление относно регистрирането на акциите от увеличението на капитала на Емитента в депозитарна институция;
11. след крайната дата на предлагането на временна Емисия финансови инструменти, допуснати до търговия за целите на първично публично предлагане, както и след продажбата на цялото количество от тях;
12. по отношение на Емисии права от увеличение на капитала след постъпило уведомление от страна на Емитента, че предложената емисия акции е записана и платена изцяло;

13. по отношение на емисии варанти – незабавно след постъпване на уведомление от емитента или упълномощен от него борсов член относно настъпване на обстоятелство, което съгласно условията на емисията е основание за прекратяване на регистрацията ѝ;
14. по отношение на емисии облигации след постъпване на уведомление от Емитента за извършено пълно предсрочно погасяване на Емисията;
15. при системно нарушаване на правилата за разкриване на информация;
16. когато прилаганите от Емитента практики или неговото пазарно поведение могат да окажат негативно въздействие върху правата на инвеститорите или върху пазара като цяло;
17. в случаите по чл. 10, ал. 7 – липса на навременно сключен договор със Съветник;
18. при настъпване на съществени промени в дейността и практиките на Дружеството, водещи до значително отклоняване от обявените и заложи в документа за допускане цели, принципи и/или предмет на дейност, когато това може да окаже негативно въздействие върху правата на инвеститорите;
19. при допускане финансовите инструменти на регулирания пазар на Бorsата.

Уставът на Емитента предвижда, че решение за прекратяване на регистрацията на Облигациите на пазара за растеж ВЕАМ може да вземе единствено общото събрание на Облигационерите на Емитента с мнозинство 90% от представените на общото събрание Облигационери. В случай на прекратяване на регистрацията на Облигациите на пазар ВЕАМ, Дружеството е длъжно да изкупи обратно Облигациите на всеки пожелал облигационер (без той да трябва да доказва вреди), ако прекратяването на регистрацията не е по решение на общото събрание на Облигационерите на Дружеството.

Риск от неуспешно публично предлагане на Облигациите на пазара ВЕАМ

Съществува риск публично предлагане на Облигациите на пазара ВЕАМ да се окаже неуспешно. Емитентът е длъжен в този случай да обяви условията, срока и реда за връщане на набраните суми. Емитентът в рамките на пет работни дни уведомява банката, в която е открита набирателната сметка за резултата от подписката и публикува на интернет страниците на Емитента, на обслужващия инвестиционен посредник и на съветника покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията, срока и реда за връщане на набраните суми.

2. Информация относно рисковете, свързани с макроикономическата среда, политически риск, регулаторен риск.

2. Информация относно рисковете, свързани с макроикономическата среда, политически риск, регулаторен риск.

СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Общите (системните) рискове са външни фактори, свързани с пазара и макроикономическата среда, в

рамките на която Емитентът функционира, върху които Дружеството не може да оказва влияние. Такива рискове са макроикономически риск, валутен риск, инфлационен риск, политически риск и кредитен риск на държавата. Основен метод за управлението на системните рискове е идентификация и анализ на текущата налична информация и прогнозиране на бъдещо развитие по отделни и общи показатели.

Макроикономически риск

Макроикономическият риск произтича от настъпването на различни по своя характер фактори, които могат да се отразят негативно на икономиката на държавата, преди всичко водейки до забавяне на икономическия растеж, намаляване на доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти, на инвестициите, на потреблението и др. Финансовите резултати на Дружеството са в зависимост от състоянието на макроикономическата среда в България и световен мащаб. За целта на идентифициране на макроикономическия риск се следи основният макроикономически индикатор – брутен вътрешен продукт (БВП), който е и централен показател за икономическата среда и развитието на икономиката. Брутният вътрешен продукт представлява сумата на всички стоки и услуги, произведени в страната за даден период от време. Неговата промяна е индикатор за състоянието и развитието на икономиката. Спад в икономиката, евентуална рецесия и особено депресия биха се отразили негативно на всички икономически субекти по линия на финансови резултати, собствен капитал, ликвидност и достъп до капиталово финансиране.

Според предварителните данни на Националния статистически институт (НСИ) БВП на България през 2022 год. се е увеличило в реално (игнориращо инфлационните флукуации) изражение с 3.4 % на годишна база, което до голяма степен е в рамките на очакванията на макроикономистите. За цялата 2023 год. очакванията са далеч по-песимистични (Таблица 1), вземайки предвид макроикономическата ситуация в света.

Таблица 1: Сравнение в прогнозите за икономически ръст на БВП на България за 2022 год., 2023 год. и 2024 год.

Институция	Прогнозиран ръст на реален БВП за 2022 год.	Прогнозиран ръст на реален БВП за 2023 год.	Прогнозиран ръст на реален БВП за 2024 год.
Международен валутен фонд	3.90%	1.40%	3.50%
Европейска комисия	3.90%	1.50%	2.40%
Световна банка	2.90%	1.70%	3.30%
Българска Народна Банка (БНБ)	3.40%	1.00%	3.20%

На 24.02.2022 г. възникна военен конфликт между Украйна и Русия. Впоследствие редица държави наложиха санкции срещу определени физически и юридически лица в Русия. Очаква се конфликтът между Украйна и Русия и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика.

Основните рискови фактори за бизнес модела на Емитента, произтичащи от инвазията, са свързани преди всичко с нейното негативно влияние върху местния икономически растеж – основна предпоставка за ръст в приходите и рентабилността на Финансова къща ЛОГОС ТМ АД и на останалите икономически субекти.

Сред тези рискови фактори са:

- Рязко повишаване на цените на суровините преди всичко петрол, природен газ, пшеница, което може да доведе до устойчиво намаляване на търсенето (demand destruction) и слаб до нулев икономически растеж. Като един от основните потребители на руски природни ресурси Европейският съюз (вкл. България) и неговите граждани ще са сред основните засегнати;
- Продължаващо засилване на инфлационните процеси в световен мащаб, което ще принуди централните банки да предприемат по-рестриктивна монетарна политика чрез вдигане на основния лихвен процент. Това, от своя страна, ще свие кредитирането, ще доведе до спад в цените на борсово търгуваните и реалните активи, което да предизвика да предизвика слаб/нулев икономически растеж, както и значителна редукция в оценките на високотехнологичните дружества в ранен етап на развитие;
- Политически рискове, произтичащи от възможността за разрастване на конфликта извън неговите сегашни граници (spillover effects) както през призмата на граждански вълнения в страни-вносителки на пшеница и други хранителни продукти от Украйна и Русия и в страни-потребителки на руски суровини, така и чрез директен сблъсък между страните от НАТО и Русия, който би имал сериозни негативни последици за икономическото развитие на света.

Към момента очакванията за икономическата ситуация на територията на Европейския съюз, ако конфликтът продължи, са за задаващ се период на намаляващ растеж и растяща инфлация, който в най-негативния сценарий може да мигрира към стагфлация.

В допълнение, инвеститорите следва да обърнат внимание и на други макроикономически рискове, които въпреки че остават на заден план в сравнение с конфликта в Украйна, биха могли да бъдат със сериозни възможни последици върху дейността на Емитента като:

- риск от разпространение на нови щамове на COVID-19 и евентуално последващо въвеждане на нови рестрикции и ограничения;
- риск, свързан с процеса по догонване на лихвената крива: доколко успешни ще бъдат изоставащите зад лихвената крива централни банки в борбата си за овладяване на инфлационните очаквания и в какъв размер ще бъдат съпътстващите щети по икономическия растеж, свързани с процеса по догонване;

- риск от неустойчив пазар на труда: до каква степен устойчивият към този момент пазар на труда ще предпази световната икономика и тази на България от изпадане в рецесия;
- риск от устойчива инфлация: доколко устойчива ще се окаже инфлацията в контекста на намаляващото съвкупно търсене.

Макроикономическа рамка, в границите на която гореупоменатите рискове се изпълняват, ще се отрази негативно върху бизнес операциите на Емитента.

Източници:

*Национален статистически институт:

https://www.nsi.bg/sites/default/files/files/pressreleases/GDP2022q4_MH6Z67G.pdf

*Европейска комисия

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/bulgaria/economic-forecast-bulgaria_en

*Международен валутен фонд

<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/04/11/world-economic-outlook-april-2023>

*Световната банка

<https://openknowledge.worldbank.org/collections/09c5e8fc-187f-5c2f-a077-3e03044c7b62>

*Българска народна банка

https://www.bnb.bg/bnbweb/groups/public/documents/bnb_publication/pub_mac_for%D0%B5cast_2023_01_bg.pdf

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността приходите на Дружеството да бъдат повлияни от промени във валутния курс на местната валута спрямо други валути. Тъй като отчетната валута на Емитента е български лев, това е риск от евентуална промяна на валутния режим на България (т.нар. Валутен борд) при фиксиран курс на националната валута от 1.95583 лв. за 1 евро.

Теоретично, би могло да се приеме, че валутният риск на страната се е повишил в резултат от присъединяването на България към Европейския Валутен Механизъм (ERM II) на 10.08.2020 г. Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. Този риск беше минимизиран от специално решение на Народното събрание на Република България, който задължи финансовия министър и управителя на Българската народна банка (БНБ) да поддържат настоящия курс – 1.95583 лв. за 1 евро, пред финансовите министри на Еврозоната и Европейската централна банка при преговорите за присъединяването на България към общата европейска валута.

Предвид възприетата политика от страна на правителството на България и БНБ, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната.

Приходите на Дружеството могат да бъдат повлияни от промени на валутния курс на лева спрямо други валути, с които то оперира. Емитентът оперира основно в лева и в евро. С оглед на гореспоменатото валутният риск ще има по-скоро влияние върху компании, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятността от повишение на общото ценово равнище в страната и света, съответно намаляване на покупателната сила на местните валути и реализиране на загуби поради обезценка на активите, деноминирани в съответните валути. Покачването на общото ниво на цените увеличава разходите за компаниите и обезценява стойността на техните активи, което се компенсира частично от съответното увеличение на продажните цени на продуктите/услугите. Това води до ценови натиск и намаляване в реално изражение на разполагаемия личен доход на кредитополучателите, които са основната клиентска група на Емитента.

Съответно инфлационните колебания могат да имат неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

В края на 2022 год. годишната инфлация според Хармонизирания индекс на потребителски цени (ХИПЦ) за декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. достигна 14.3%, което е най-високото ниво от 2008 год. насам и значително над умерената инфлация в рамките на до 2 – 3 % годишно. Инфлацията през 2023 год. в България се очаква да спадне до горната граница на едноцифрените стойности (между 5 и 8 %). Към април 2023 год. годишната инфлация спадна до 10.3%.

Източници:

*Национален статистически институт

https://nsi.bg/sites/default/files/files/pressreleases/Inflation2023-04_3AZ6WUA.pdf

*Европейска комисия

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/bulgaria/economic-forecast-bulgaria_en

*Международен валутен фонд

<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/04/11/world-economic-outlook-april-2023>

*Световната банка

<https://openknowledge.worldbank.org/collections/09c5e8fc-187f-5c2f-a077-3e03044c7b62>

*Българска народна банка

https://www.bnb.bg/bnbweb/groups/public/documents/bnb_publication/pub_mac_for%D0%B5cast_2023_01_bg.pdf

Политически риск

Този риск произтича от политическите процеси в страната и света и отразява в себе си риска от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Той е в пряка зависимост от вероятността за промени от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на бизнес климата, при който Емитентът осъществява своята дейност и съответно до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

Относно България, твърдата външнополитическа ориентация към НАТО и Европейския съюз спомагат за минимизирането на политическия риск като цяло. Липсата на заявени намерения от политическите партии за съществени негативни промени в регулациите, касаещи дейността на Емитента предполагат ниска

степен на риск към момента. Въпреки това, политическата ситуация в момента не позволява да се открие предвидимо парламентарно мнозинство с дългосрочен хоризонт на управление и съответно, ясна прогноза за бъдещите политики, поради което съществени промени са възможни.

От друга страна, политическият климат в международен план сигнализира за сериозен риск от възможността за излизане на конфликта между Русия и Украйна извън моментните му географски граници и неговото проточване във времето, които би имало сериозни негативни последици за икономическите субекти в световен мащаб, включително и Емитента.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-висока цена на собствен и привлечен капитал, по-тежки условия на финансиране, както за държавата, така и за отделните икономически субекти, в това число и за самия Емитент.

Българският дълг е с инвестиционен рейтинг и с положителна/стабилна перспектива според трите основни рейтингови агенции (Таблица 2). Основните фактори, които биха могли да доведат до повишаване на рейтинга, са напредък към присъединяването към еврозоната, включително по-голямо доверие в България относно изпълнението на критериите за членство и подобряване на потенциала за растеж на икономиката. Фактори, които биха могли да доведат до понижаване на рейтинга, са значително забавяне на присъединяването към еврозоната или голям неблагоприятен макроикономически шок, което би намалило значително средносрочните перспективи за растеж в сравнение с текущите очаквания на рейтинговите агенции.

Непредвидимата международна икономическа и политическа обстановка има потенциала да окаже осезаем натиск върху кредитния рейтинг на България при евентуално продължаващо нейно влошаване.

Таблица 2: Кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута

Кредитна агенция	Последно разглеждане	Дългосрочен рейтинг	Перспектива
S&P	25.11.2022	BBB	стабилна
Moody's	03.02.2023	Baa1	стабилна
Fitch	18.11.2022	BBB	положителна

Източник:

**Министерство на финансите:*

<https://www.minfin.bg/bg/69>

Нарастването на лихвените равнища може да засегне резултатите на Дружеството

Нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. Доколкото България е в система на валутен борд и не води самостоятелна парична политика, равнището на лихвените нива зависи най-вече от водената от Европейската централна банка (ЕЦБ) парична и лихвена политика.

В сила е постепенно и рязко повишаване на лихвените нива от страна на ЕЦБ, което е следвано от подобен процес и в България, където БНБ покачи основния лихвен процент от 0 до 2.77 % за половин година (от октомври 2022 год. до май 2023 год.).

Повишаването на лихвените проценти от страна на централните банки създава по-тежки условия за финансиране на икономическите субекти и влияе негативно на бизнес резултатите на Емитента.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни и други катаклизми (наводнения, земетресения, пандемии и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или на системна грешка. Настъпването на такива събития може да наруши нормалното функциониране на политическата, икономическа и социална система в глобален мащаб, пораждайки сериозни дефицити във всеки един аспект от представянето на дадена компания – ефективност, ликвидност, платежоспособност, рентабилност.

Форсмажорните събития могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви облигации, както и по-конкретно облигациите на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

3. Информация относно рисковите фактори, свързани с емитента (кредитен риск, оперативен риск, валутен риск.

НЕСИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Несистемните рискове представляват рискови фактори специфични конкретно за Емитента и отрасъла, в който оперира.

Дружеството може да не успее да плати своите задължения

При негативна ситуация, свързана с намалени плащания от клиентите си или вследствие на увеличени разходи, Дружеството може да не бъде в състояние да посрещне безпроблемно всички свои задължения на техния падеж или може да е в състояние да го направи само с цената на драстично по-високи разходи. Способността на Дружеството да получи достъп до източници на финансиране при приемливи

икономически условия в дългосрочен план зависи от различни фактори, като общите пазарни условия и доверието в глобалната банкова система, които са извън контрола на Емитента и неговото ръководство. Възможно е, вследствие на влошаване на икономическите условия и/или липса на ликвидност във финансовата система, Дружеството да не успее да подновява и обслужва заемите си в срок. В тази хипотеза може да се стигне до искане за предсрочно погасяване на някои или всички непогасени задължения, което може да постави под въпрос съществуването на Дружеството като действащо предприятие. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от счетоводен отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Дружеството може да не успее да събере вземанията си от клиенти изцяло и в срок

Сред основните рискове за Дружеството е неговите клиенти да не бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми (кредитен риск на насрещната страна). Такова влошаване на кредитоспособността на клиентите на Дружеството може да бъде обусловено например от социално-икономически или специфични за клиента фактори, свързани с икономическата ситуация в момента. Така в случай на забавяне на икономиката или рецесия, процентът на редовните плащания по кредитите ще намалее, а нивата на обезценка ще се повишат значително. Въздействието на по-високите нива на обезценка върху рентабилността на Дружеството вероятно ще се засили от последващо намаляване на броя на настоящите клиенти с потенциал да вземат нов заем. Това би довело до бърз спад в приходите на Дружеството в момент на увеличени обезценки. Намаляването на кредитоспособността и повишените нива на обезценка влияят на рентабилността, броя на клиентите, покриващи изискванията за вземане на нови заеми, и ангажираността на служителите и агентите и в крайна сметка биха могли да окажат съществено неблагоприятно въздействие върху бизнеса, приходите и финансовото състояние на Дружеството. Кредитният риск /credit risk/ или риск от неплатежоспособност /default risk/ на задължените лица е главен, вечен и неотменим риск във финансовата индустрия. Дружеството се опитва да неутрализира този риск чрез: а) учредяване на адекватни обезпечения при стандартите, приложими в банковото дело; б) чрез оценка на дейността, финансовото състояние и способността за генериране на добавена стойност на кредитополучателя или задълженото лице на което се отпуска заеми или срещу което се купуват вземания.

Дружеството извършва редовен мониторинг за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния

риск. Всички кредити и вземания се обезценяват и провизират стриктно съгласно нормативната уредба и правилата на Дружеството. Активно се управлява портфейла от лоши кредити и процеса по събиране на вземанията.

При настъпило неизпълнение на съответен заем, Дружеството следва стриктна методика за оценка на възможните загуби на съответния финансов актив и обезценява на 100% непокрытата с надеждно обезпечение част от финансовия актив. По отношение на финансовите активи, за които са възникнали съдебни спорове, ръководството на Дружеството оценява очакваните кредитни загуби въз основа на изготвени правни становища от юристите и в съответствие с политика на обезценка и методология. Всички вземанията по съдебни спорове и присъдените вземания, които не са надлежно гарантирани със обезпечение, се обезценяват 100 %.

След направен анализ на всички кредити и вземания от ръководството на Дружеството, съблюдавайки всички известни факти, доклади и решения на управителния съвет, при наличие на висок кредитен риск, ненадеждно обезпечение и обективна вероятност от несъбиране на вземане, Дружеството начислява обезценка в размер на 100 %.

Към края на всеки отчетен период Дружеството прави преценка дали има налице обективни доказателства, че определени индивидуални кредити и вземания или група кредити и вземания със сходни характеристики са с повишен кредитен риск. Като индикации за повишен кредитен риск се считат:

- Нарушения в договорените плащания на главницата и лихвата;
- Трудности с паричните потоци, изпитвани от длъжника;
- Нарушения на ключови условия и показатели, заложи в кредитния договор;
- Влошаване на финансовото, пазарното и конкурентното положение на длъжника;
- Влошаване на състоянието и качествата на обезпеченията;
- Стартиране на процедури по ликвидация и/или несъстоятелност и други подобни индикатори.

Дружеството извършва периодичен преглед и анализ (в края на всеки календарен месец) на всички кредити и вземания, на които е направена обезценка. Всяка следваща промяна в размера и срока на очакваните бъдещи парични потоци, сравнени с предварителните очаквания, водят до промяна в размера на коректива за обезценка, като загубите се отнасят в увеличение или намаление на разходите за обезценки и несъбираемост в отчета за всеобхватния доход. Корективът за обезценки и несъбираемост се намалява само при подобряване качеството на кредита или вземането, при което съществува достатъчна вероятност за своевременно събиране на главницата и лихвата в съответствие с първоначалните условия, включени в договора за кредит (цесия). Последващите възстановявания или намаления на обезценки, които се дължат на събития, възникнали след тях, се отразяват като реинтегриране на разходите от обезценка и несъбираемост в отчета за всеобхватния доход.

Когато един кредит се определи като несъбираем, се признава 100 % загуба за обезценка върху неговата балансова стойност срещу натрупване по корективна сметка. Такива кредити се отписват след като всички необходими правни процедури са били направени и сумата на окончателната загуба е била установена.

По-високата инфлация може да засегне печалбите

Приходите, които Дружеството може да получи от отпуснатите на клиентите заеми са определени още при отпускането на заема. За сметка на това, повечето от разходите, свързани с тези приходи, може да бъдат обект на инфлация. Разходите за персонал и за офиси може да нараснат в резултат от ръст на доходите и цените и така да повлияят съществено и неблагоприятно върху резултатите на Дружеството.

Дейността на Дружеството е концентрирана в един сектор и е зависима от неговото представяне

Дейността на Дружеството е фокусирана почти изцяло в небанковия финансов сектор и по-специално в областта на ипотечното и потребителско краткосрочно кредитиране. Това позволява трупането на значителна експертиза и ефективност чрез икономии от мащаба, но ограничава гъвкавостта при неблагоприятно представяне на сектора. В случай че небанковият финансов сектор се представя неблагоприятно, това може да има значителен негативен ефект върху дейността и бъдещите финансови резултати на Емитента.

Избор на неподходяща бизнес стратегия

Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента. От съществено значение е управлението на стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение и периодично проследяване на измененията в пазарната среда и ключови показатели за дейността и взаимодействие на всички нива на нейната организация с оглед навременно идентифициране на евентуални проблеми и прилагане на съответни мерки. Въпреки осъзнаването на необходимостта и значимостта на този процес е възможно ръководството и персоналет на Дружеството да се окажат ограничени в прилагането на тези практики в резултат на липса на достатъчен опит, навременна информация или недостиг на кадри.

Рискове свързани с конкурентната среда

Дружеството осъществява дейността си в сектор с интензивна конкуренция както от местни компании, така и от компании с международно присъствие, както офлайн, така и онлайн. Освен независимите компании, банковите и лизинговите компании също създават свои подразделения за потребителско кредитиране. Те разполагат с необходимите клонова мрежа и служители и могат да се финансират на

значително по-ниски нива благодарение на подкрепата от майките си. Вероятно нивото на конкуренцията ще продължи да нараства както от съществуващите, така и от нови конкуренти. Ако някои от тези конкуренти работят при по-ниски оперативни или финансови разходи, те могат да предложат по-благоприятни условия за клиентите и/или по-подходящи продукти за клиентите и по този начин да принудят Дружеството също да преразгледа условията си, което ще доведе до влошаване на резултатите му. Увеличаването на конкуренцията може да намали пазарния дял, да доведе до увеличаване на разходите за привличане и задържане на клиенти, намаляване на отпуснатите кредити, по-голям натиск върху разходите на Дружеството за персонал, по-ниски приходи и по-ниска рентабилност.

Прилаганите методи за анализ на клиентите и обезпеченията по дадените им кредити могат да се окажат неефективни

Правилната оценка на кредитоспособността на клиентите на Дружеството и предоставените от тяхна страна обезпечения е от ключово значение за неговата рентабилност и платежоспособност. В тази връзка то се стреми непрекъснато да усъвършенства методите за проучване и оценка на кредитоспособността на клиентите и предоставените от тях обезпечения, включително като събира допълнителна информация за тях от различни източници. Въпреки множеството предварителни тестове и оценки и въпреки дългогодишния опит на Дружеството, използваните методи и анализи могат да се окажат неефективни и оценката на кредитоспособността на клиентите и предоставените от тях обезпечения да е неправилна и непредставителна. Дружеството може да направи грешки в преценката при създаването, усъвършенстването и/или прилагането на методите за оценка на кредитоспособността на клиентите и обезпеченията, предоставени от тях. Всичко това може съществено и неблагоприятно да повлияе на резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството.

Стратегията за изразходване на средствата, получени вследствие от Емисията, може да се окаже неуспешна

Емитентът цели да изразходва средствата от облигационната емисия като устойчиво увеличи кредитното си портфолио чрез отпускане на краткосрочни и средносрочни кредити. Погасителният план се изработва индивидуално спрямо всеки конкретен клиент и неговите възможности, включително кредитите могат да са без амортизируема главница.

Възможни пропуски в и/или несъобразяване с макроикономическата ситуация на изготвената от Дружеството стратегия за разрастване би възпрепятствала усвояването на Емисията и затруднила изплащането на лихвените и главнични задължения към Облигационерите.

Риск от срив в използваните от Дружеството технологии

Способността на Дружеството да проучва и следи текущото състояние на клиентите и вземанията си от тях, да поддържа вътрешен финансов и оперативен контрол, да следи и управлява рисковите си експозиции, както и да осигурява висококачествено обслужване на клиентите си зависи от непрекъснатата и ефективна работа на неговите информационни и комуникационни системи и тяхното безпроблемно функциониране, включително в извънредни ситуации. Възможен е срив в дейността на тези системи в резултат от неадекватни вътрешни контролни процеси и системи за защита, човешка грешка, измама или външни събития, които прекъсват нормалните бизнес операции. Това може да доведе до загуба на данни и неосигуряване на качествено обслужване на клиентите. Информационните технологии, базите данни и други системи на Дружеството (както и предоставените от трети страни) могат да бъдат обект на срив или прекъсване в резултат на различни природни бедствия, прекъсване на хранването и/или връзката с тях, компютърни вируси, физически или електронни пробиви, саботажи, вандализъм, злонамерена кибератака и други подобни нарушения. Въпреки че Дружеството има планове за осигуряване на непрекъснатост на дейността в извънредни ситуации, за да се предпази от прекъсвания на услугите, няма гаранция, че тези планове ще се окажат успешни. Евентуалното прекъсване или отказът на информационните и други системи на Дружеството (или тези предоставени от трети страни и доставчици на софтуер) може да наруши способността на Дружеството да предоставя ефективно услугите си, да навреди на репутацията му, включително върху способността му да събира вноските от клиенти, да привлича нови и да задържа съществуващи клиенти. Освен това, евентуалната загуба на дадена клиентска база данни би довела до значителни разходи на време и средства за възстановяването ѝ, което би имало съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовото състояние на Дружеството.

Привличането и задържането на квалифицирани кадри е предизвикателство

Дружеството трябва да продължи да ангажира служители, за да обслужва съществуващите клиенти и да търси нови такива във все по-конкурентна среда.

Загубата на ключов персонал или на значителен брой таланти служители, както и невъзможността за привличане, задържане и мотивиране на агенти, оперативни мениджъри и служители, необходими за продължаване и разширяване на дейността на Дружеството, може да има съществено неблагоприятно въздействие върху неговия бизнес, перспективите за растеж, резултатите от операциите и финансовото състояние.

Дружеството е зависимо от директорите си и ключовия си управленски персонал

В резултат на познанията и опита, които притежават, Дружеството е силно зависимо от изпълнителните си директори, които са и негови основни акционери. Загубата на който и да е от тях или друг ключов ръководител може значително да забави или попречи на изпълнението на стратегията или бизнес целите

на Дружеството. Оставката, оттеглянето или освобождаването на някой от тях може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

Негативната реклама може да има неблагоприятен ефект върху репутацията на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции

Успехът на Дружеството и в частност продажбите и събираемостта на заемите зависят от познаваемостта на неговия бранд и съответно от репутацията на неговия бизнес. Емитентът оперира в сектора на небанковото финансиране, който е обект на засилен медийен интерес и нарастваща регулация.

Възможно е дейността на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД да бъде обект на медийна и/или онлайн кампания, която да представя Дружеството или неговия бизнес в негативна светлина. Негативната кампания може също да бъде и спрямо целия сектор в резултат от дейността на политици, законодатели, агенции за защита на потребителите и медии.

Целенасоченото разпространяване на подобна негативна информация може да нанесе вреда на бизнеса на Дружеството, да доведе до загуба на доверие от страна на клиентите и до по-ниска събираемост и спад в приходите, което може да окаже неблагоприятен ефект върху бизнеса, финансовото състояние и/или финансовите резултати. В допълнение, лошата репутация може да затрудни Дружеството да наема и задържа служители със съответните качества.

Въпреки че Дружеството полага необходимите усилия да минимизира този риск, като се стреми да поддържа безупречна репутация и съблюдава всички изисквания свързани с дейността си, липсата на ефективен механизъм за защита от подобна кампания не позволява елиминирането на този риск.

Неспазване на разпоредбите за защита на личните данни

Дружеството разчита на събирането и използването на информация от клиентите за осъществяване на своя бизнес. То оповестява своите практики за събиране и използване на лични данни в публикувана Политика за защита на личните данни. Тази политика може да бъде променяна периодично, за да отговори на оперативните нужди, промени в законодателството или на добрите практики в индустрията. Дружеството може да бъде обект на разследване или на принудителни действия от страна на органите за защита на данните, както и на юридически искове и репутационни щети, ако то действа или се предполага, че действа с нарушение на условията на политиката за защита на личните данни или приложимото законодателство. В допълнение, притесненията на клиентите относно практиките за използване и защита на личните данни от страна на Дружеството може да ги възпрепятстват да използват услугите му и да наложат промяна на неговите бизнес практики, което да доведе до евентуална загуба на приходи.

В допълнение, законодателството и регулациите по отношение на защита на данните, могат да се променят в бъдеще и да наложат нови обременителни изисквания, спазването на които може да увеличи разходите

на Дружеството или да наложи то да промени начина, по който работи със съпътстващите това разходи и евентуална загуба на приходи.

Други оперативни рискове

Дружеството е изложено на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, административни или деловодни грешки, нарушения на дейността, измами, неразрешени транзакции и нанесени щети на активи. Всяко неустановяване или некоригиране на оперативен риск от системата за управление на риска може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и репутацията на Емитента, а оттам - и върху резултатите от дейността му.

Небанковият финансов сектор е предмет на интензивна и променяща се регулация

Небанковият финансов сектор е силно регулиран както на национално, така и на европейско ниво. Това от една страна позволява по-голяма защита за крайния потребител на този вид продукти. От друга страна, прекомерната регулация намалява конкурентоспособността на участниците в сектора спрямо нововъзникващи и слабо регулирани или изцяло неурегулирани бизнес модели и организации. Общият годишен размер на разходите (ГПР) по отношение на потребителските заеми, отпускани от Дружеството, е по-висок, отколкото при заемите, предоставяни от търговските банки, което отразява по-високия риск при отпускане на този тип кредити. Въпреки това, под натиск на различни политически, лобистки и обществени групи, е възможно чрез законови или подзаконови регулации, да бъдат наложени нови или допълнителни ограничения върху размера на лихвените проценти, общите разходи по кредита, ГПР или други видове ограничения на разходите по кредита. Това може да доведе до сериозен спад на приходите на участниците в сектора, а оттам – до по-лоши финансови резултати.

Допълнително, за дейността на Дружеството се изисква лиценз за небанкова финансова институция и вписване в регистъра, воден от БНБ. В случай, че по някакви причини, този лиценз бъде отнет, или Дружеството бъде отписано от регистъра на БНБ това ще доведе до невъзможност да продължи дейността си. Възможно е чрез законови промени, да се изиска прелицензиране на небанковите финансови институции при нови по-строги изисквания (включително за капитал, квалификация и опит на ключовите служители, техническа обезпеченост и т.н.), което да затрудни дейността на Дружеството. Не на последно място е възможно въвеждането на по-строга регулация по отношение на условията на предлаганите от Дружеството продукти, начина на предлагането им или други търговски практики в бранша, което да ограничи растежа на бизнеса на Дружеството, а оттам – и да влоши финансовите му показатели.

Законови промени или съдебна практика могат да затруднят събирането на заемите

Част от задълженията към Дружеството се просрочват или не се заплащат доброволно в дължимия срок. Затова за дейността му е от изключителна важност да има необходимите правни механизми за ефективно събиране на дълга от своите клиенти по съдебен или извънсъдебен начин. В случай, че се приемат поправки в гражданското законодателство (и по-специално в Гражданско процесуалния кодекс), които удължават сроковете за събиране или дават повече права на длъжниците по друг начин, това ще затрудни ефективната събираемост и ще доведе до загуби за Дружеството. Възможно е също така, на база на подаден иск, съдът да прецени, че договорът с клиента е в нарушение на законите или на добрите нрави или, че е сключен в условия на неравнопоставеност и следователно е нищожен. В случай на такова съдебно решение, се увеличава и вероятността други клиенти също да заведат иски, за да избегнат погасяването на заемите си, което също ще затрудни дейността на Дружеството.

4. *Описание на механизмите, мерките и процедурите за определяне и предотвратяване на конфликти на интереси, които могат да възникнат между интересите на емитента, лицата, управляващи емитента и всички лица, пряко или непряко свързани с тях чрез механизми за контрол от една страна, и интересите на инвеститорите и клиентите на емитента от друга страна.*

Членовете на Съвета на директорите на Емитента са ангажирани в управлението и/или участват в капитала на други дружества, подробно описани в част VI, т. 20. Някои такива участия потенциално биха могли да доведат до конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към Емитента и техния личен интерес или други задължения. Емитентът няма специфични правила за преодоляване на конфликти на интереси, но членовете на Съветът на директорите ще се водят от принципа интересите на акционерите и облигационерите да бъдат най-малкото равно третирани, спазвани и следени спрямо интересите, породени от конкурентна дейност. Членовете на Съвета на директорите ще полагат всички усилия да идентифицират, избягва и управляват потенциални или реални конфликти, съобразно законите, добрите практики и задълженията си да действат в най-добрия интерес на Дружеството и акционерите и облигационерите и ще се стремят да гарантират, че при възникването им такива конфликти се решават справедливо. Всички потенциално конфликтни участия и/или сделки ще бъдат разкривани от страна на членовете на Съвета на директорите пред Дружеството, което ще ги оповестява пред обществеността.

Възможно е в хода на дейността на Емитента да бъдат осъществявани трансакции със свързани лица. Съветът на директорите ще се води от принципа всички сделки и договорености, включително такива със свързани лица, да бъдат извършвани при пазарни условия и на база допълнителните условия по Емисията, зададени в Част V, т. 3.6 от настоящия Документ. В случай на сделки със свързани лица, Емитентът ще разкрива информация относно такива трансакции пред обществеността съгласно действащото законодателство, изискванията на стандартите за финансова отчетност и правилата на Пазар БЕАМ.

--

III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

С настоящото Андрей Руменов Георгиев⁴ в качеството ми/ни на представляващ¹ Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД, ЕИК: 831382303⁶ декларирам следното:

Информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна, като е изложена цялата информация, необходима за оценка на финансовото състояние на емитента и за стойността на финансовите инструменти, издадени от него.

Настоящият документ за допускане предоставя надеждно описание на рисковите фактори, свързани с емитента и финансовите инструменти.

Дата: 15.06.2023

Декларатор,

Андрей Руменов Георгиев⁴
/Изпълнителен директор на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД/

IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

С настоящото Ангел Петров Рабаджийски⁴ и Петя Детелинова Рогозянска⁴ в качеството ми/ни на представляващ/и ИП Карол АД², ЕИК: 831445091⁷ декларирам/е следното:

Запознат/и съм/ сме с настоящия документ за допускане.

Документът за допускане е изготвен в съответствие с изискванията, определени в Правилата за дейността на пазара ВЕАМ и приложимото законодателство.

Информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна, като е изложена цялата информация, необходима за оценка на финансовото състояние на емитента и за стойността на финансовите инструменти, издадени от него

Документът за допускане съдържа подробно описание на рисковите фактори, свързани с дейността на емитента.

Емитентът отговаря на всички изисквания за допускане до търговия на пазар ВЕАМ.

Дата: 15.06.2023

Декларатор,

*Ангел Петров Рабаджийски⁴
/Изпълнителен директор на ИП Карол АД/⁵*

*Петя Детелинова Рогозянска⁴
/Прокуриснт на ИП Карол АД/⁵*

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

По чл. 22 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Информация относно брой, вид, номинална стойност на издадените към момента на изготвяне на документа за допускане финансови инструменти.

<i>брой издадени акции</i>	6 000 000
<i>вид на акции</i>	Обикновени, поименни, налични акции;
<i>номинална стойност</i>	1 лев
<i>валута на издаване</i>	BGN
<i>срок на инструмента</i>	няма
<i>права по акциите</i>	акцията дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

<i>брой издадени облигации</i>	500
<i>вид на облигациите</i>	Втора емисия обикновени, лихвоносни, поименни, безналични, свободно прехвърляеми, неконвертируеми, необезпечени;
<i>номинална стойност</i>	1000 лева
<i>валута на издаване</i>	BGN
<i>срок на инструмента</i>	25.09.2025 г.
<i>права по облигациите</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК.

2. Информация относно заявления за допускане финансов инструмент

<i>вид на инструмента</i>	Трета емисия облигации - безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;
<i>клас</i>	високодоходни
<i>брой</i>	До 2 500 (две хиляди и петстотин)
<i>номинална стойност</i>	1 000 (хиляда) евро
<i>емисионна стойност</i>	от 1 000 (хиляда) до 1 100 (хиляда и сто) евро
<i>приложимото законодателство относно инструментите</i>	Облигациите са емитирани съгласно законодателството на Република България и приложимото право относно Емисията е българското. Облигациите от настоящата Емисия няма да са предмет на международно предлагане. Извън посоченото в този и в съответните други раздели на настоящия документ, спрямо Облигациите се прилагат общите правила на Търговския закон и Правилата на МСП ВЕАМ.
<i>общ размер на емисията</i>	До 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро
<i>лихвен процент, условия за плащане на лихви, лихвена конвенция и правила по които се определят правоимащите лица</i>	Плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 550 базисни пункта (5.50% пет цяло и петдесет на сто), но не по-малко от 9.30 % (девет цяло и тридесет на сто) и не повече от 10.50 % (десет цяло и петдесет на сто), при лихвена конвенция 30/360. Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено/главнично плащане. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем, ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД съгласно сключен договор.
<i>Дати на лихвените плащания</i>	05.01.2024, 05.07.2024, 05.01.2025, 05.07.2025, 05.01.2026, 05.07.2026, 05.01.2027, 05.07.2027 6-месечният срок до първото лихвено плащане тече от датата, на която приключва публичното предлагане (дата на издаване на Емисията), а именно първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона: 05.07.2023 г. Датата на всяко следващо лихвено плащане е определена в деня, в който изтичат 6 месеца от предходното плащане, а в случай, че определената дата е неработен ден – плащането ще бъде извършено на първия следващ работен ден.

<p>формула за изчисляване на лихвата</p>	<p>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 и главнични плащания, дължими за една облигация, се извършват в евро.</p> <p>Изчисляването на доходността от лихвата за всеки един от 6-месечните (шестмесечните) периоди става на базата на следната формула:</p> $ЛД = (НС * ГФ * ЛП) * \frac{180}{360}$ <p>където: ЛД – 6-месечен лихвен доход за една облигация; НС – номинална стойност на една облигация; ГФ – главничен фактор за периода (в таблицата по-долу); ЛП – определеният лихвен процент годишно.</p>																																																																																																				
<p>Лихвен процент /фиксиран или плаващ/</p>	<p>Плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 550 базисни пункта (5.50 % - пет цяло и петдесет на сто), но не по-малко от 9.30 % (девет цяло и тридесет на сто) и не повече от 10.50 % (десет цяло и петдесет на сто), при лихвена конвенция 30/360. Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия се взема към дата, предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното предходно лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Начин на определяне на плаващия компонент на лихвата: според информационните системи и източници на Българска фондова борса; • Референтен плаващ лихвен процент: 6-месечен EURIBOR; • Матуритет: 6 месеца; • Време и час: след 11:00 СЕТ през конкретния ден; • При липса на конкретна стойност в конкретен ден в конкретния бюлетин: вземане на последната налична от предходни периоди. 																																																																																																				
<p>брой на плащанията по главницата и описание за всяко плащане¹</p>	<p>Погасителна таблица при максимална реализирана лихва според условията на Емисията:</p> <table border="1" data-bbox="375 1624 1540 1957"> <thead> <tr> <th>Купонно плащане</th> <th>Брой дни в лихвен период</th> <th>Годишна купонна лихва</th> <th>Купонна лихва на шестмесечна база</th> <th>Сума на лихвено плащане</th> <th>Сума на главнично плащане</th> <th>Общо</th> <th>Остатък</th> <th>Главничен фактор</th> <th>Непогасена главница върху една облигация</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05.01.2024</td> <td>180</td> <td>10.50%</td> <td>5.25%</td> <td>131 250</td> <td>-</td> <td>131 250</td> <td>2 500 000</td> <td>1</td> <td>1 000</td> </tr> <tr> <td>05.07.2024</td> <td>180</td> <td>10.50%</td> <td>5.25%</td> <td>131 250</td> <td>-</td> <td>131 250</td> <td>2 500 000</td> <td>1</td> <td>1 000</td> </tr> <tr> <td>05.01.2025</td> <td>180</td> <td>10.50%</td> <td>5.25%</td> <td>131 250</td> <td>-</td> <td>131 250</td> <td>2 500 000</td> <td>1</td> <td>1 000</td> </tr> <tr> <td>05.07.2025</td> <td>180</td> <td>10.50%</td> <td>5.25%</td> <td>131 250</td> <td>-</td> <td>131 250</td> <td>2 500 000</td> <td>1</td> <td>1 000</td> </tr> <tr> <td>05.01.2026</td> <td>180</td> <td>10.50%</td> <td>5.25%</td> <td>131 250</td> <td>250 000</td> <td>381 250</td> <td>2 250 000</td> <td>1</td> <td>1 000</td> </tr> <tr> <td>05.07.2026</td> <td>180</td> <td>10.50%</td> <td>5.25%</td> <td>118 125</td> <td>350 000</td> <td>468 125</td> <td>1 900 000</td> <td>0.90</td> <td>900</td> </tr> <tr> <td>05.01.2027</td> <td>180</td> <td>10.50%</td> <td>5.25%</td> <td>99 750</td> <td>400 000</td> <td>499 750</td> <td>1 500 000</td> <td>0.76</td> <td>760</td> </tr> <tr> <td>05.07.2027</td> <td>180</td> <td>10.50%</td> <td>5.25%</td> <td>78 750</td> <td>1 500 000</td> <td>1 578 750</td> <td>-</td> <td>0.60</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>Общо</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>952 875</td> <td>2 500 000</td> <td>3 452 875</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Купонно плащане	Брой дни в лихвен период	Годишна купонна лихва	Купонна лихва на шестмесечна база	Сума на лихвено плащане	Сума на главнично плащане	Общо	Остатък	Главничен фактор	Непогасена главница върху една облигация	05.01.2024	180	10.50%	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000	1	1 000	05.07.2024	180	10.50%	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000	1	1 000	05.01.2025	180	10.50%	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000	1	1 000	05.07.2025	180	10.50%	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000	1	1 000	05.01.2026	180	10.50%	5.25%	131 250	250 000	381 250	2 250 000	1	1 000	05.07.2026	180	10.50%	5.25%	118 125	350 000	468 125	1 900 000	0.90	900	05.01.2027	180	10.50%	5.25%	99 750	400 000	499 750	1 500 000	0.76	760	05.07.2027	180	10.50%	5.25%	78 750	1 500 000	1 578 750	-	0.60	600	Общо				952 875	2 500 000	3 452 875			
Купонно плащане	Брой дни в лихвен период	Годишна купонна лихва	Купонна лихва на шестмесечна база	Сума на лихвено плащане	Сума на главнично плащане	Общо	Остатък	Главничен фактор	Непогасена главница върху една облигация																																																																																												
05.01.2024	180	10.50%	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000	1	1 000																																																																																												
05.07.2024	180	10.50%	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000	1	1 000																																																																																												
05.01.2025	180	10.50%	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000	1	1 000																																																																																												
05.07.2025	180	10.50%	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000	1	1 000																																																																																												
05.01.2026	180	10.50%	5.25%	131 250	250 000	381 250	2 250 000	1	1 000																																																																																												
05.07.2026	180	10.50%	5.25%	118 125	350 000	468 125	1 900 000	0.90	900																																																																																												
05.01.2027	180	10.50%	5.25%	99 750	400 000	499 750	1 500 000	0.76	760																																																																																												
05.07.2027	180	10.50%	5.25%	78 750	1 500 000	1 578 750	-	0.60	600																																																																																												
Общо				952 875	2 500 000	3 452 875																																																																																															

¹ При максимална стойност (таван) на лихвения процент

Погасителна таблица при минимална реализирана лихва според условията на Емисията:									
Купонно плащане	Брой дни в лихвен период	Годишна купонна лихва	Купонна лихва на шестмесеч на база	Сума на лихвено плащане	Сума на главнично плащане	Общо	Остатък	Главничен фактор	Непогасена главница върху една облигация
05.01.2024	180	9.30%	4.65%	116 250	-	116 250	2 500 000	1	1 000
05.07.2024	180	9.30%	4.65%	116 250	-	116 250	2 500 000	1	1 000
05.01.2025	180	9.30%	4.65%	116 250	-	116 250	2 500 000	1	1 000
05.07.2025	180	9.30%	4.65%	116 250	-	116 250	2 500 000	1	1 000
05.01.2026	180	9.30%	4.65%	116 250	250 000	366 250	2 250 000	1	1 000
05.07.2026	180	9.30%	4.65%	104 625	350 000	454 625	1 900 000	0.90	900
05.01.2027	180	9.30%	4.65%	88 350	400 000	488 350	1 500 000	0.76	760
05.07.2027	180	9.30%	4.65%	69 750	1 500 000	1 569 750	-	0.60	600
Общо				843 975	2 500 000	3 343 975			

правила по които се определят правоимащите лица по главничното плащане

Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено/главнично плащане. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД съгласно сключен договор.

описание на правата, които имат притежателите на облигациите, описание на изключенията при упражняване на тези права и описание на реда за упражняване 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;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по Облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на обезпеченията;
- 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;

	<ul style="list-style-type: none"> • Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови 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; • 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 привилегировани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите. <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><i>условията за обратно изкупуване</i></p>	<p>Емисията има включена опция за обратно изкупуване, която е еднократна и възниква само на датата на петото по ред лихвено плащане. Цената на обратно изкупуване ще е по номинал - 1 000 (хиляда евро) за 1 (една) облигация. При използване на опцията за обратно изкупуване от страна на Емитента, той дължи еднократна допълнителна годишна лихва в размер на 9.30 % (девет цяло и тридесет на сто) от номинала при лихвена конвенция 30/360.</p>
<p><i>подробно описание на допълнителни гаранции или застраховката</i></p>	<p>По Емисията няма допълнителни гаранции или застраховка.</p>
<p><i>подробно описание на обезпечението, включително изготвено заключение за оценка от лицензиран оценител</i></p>	<p>1. За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и за покриване на риска от неплащане от страна на Емитента в полза на всеки облигационер и възнаграждението на банката – довереник, Емитентът ще учреди в полза на Довереника на облигационерите, чрез надлежно вписване в ЦРОЗ първи по ред особен залог, върху следното имущество:</p> <p>1.1 вземания на Емитента по договори за финансов лизинг върху посочените по-долу недвижими имоти, както и вземания на Емитента по договори за заем, обезпечени с първа по ред ипотека, върху следните видове недвижими имоти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ жилищни имоти в следните градове и областите около тях: София, Пловдив, , Варна, Бургас, Русе; ✓ земеделски земи – без географско ограничение;

	<p>✓ УПИ (урегулирани поземлени имоти) в следните градове и областите около тях: София, Пловдив, , Варна, Бургас, Русе</p> <p>✓ офис имоти, магазини и търговски площи в следните градове и областите около тях: София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе</p> <p>1.2. всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента към „ТИ БИ АЙ Банк” ЕАД по Специална банкова Ескроу сметка (Ескроу сметка), която ще бъде открита на името на Емитента в „ТИ БИ АЙ Банк” ЕАД най-късно до датата на публикуване на съобщението за сключен облигационен заем, по реда на чл. 206, ал. 6 от Търговския закон. Набраните парични средства срещу записаните облигации ще бъдат прехвърлени от „ТИ БИ АЙ Банк” ЕАД от Набирателната сметка по откритата Ескроу сметка в срок от три работни дни след публикуване от страна на Емитента на съобщението за сключен облигационен заем, по реда на чл. 206, ал. 6 от Търговския закон. Емитентът има право да се разпорежда с парични средства от Ескроу сметката при наличието на следните кумулативно изпълнени условия:</p> <p>(i) надлежно учредено обезпечение по т. 1.1</p> <p>(ii) осигуряване на посоченото в т. 2, по-долу, съотношение между размера на обезпечението по т. 1.1 и размера на усвоената част от главницата по облигационния заем.</p> <p>2. Размерът на обезпечението по т. 1.1 следва във всеки един момент от срока на действие на облигационния заем да бъде не по-малък от 130% от стойността на вземанията по усвоената част от главницата по облигационния заем. За целите на изчислението и спазване на изискването по предходното изречение, неувоената част от главницата по заема, във всеки един момент представлява паричната сума, налична по Ескроу сметката към съответния момент. Емитентът има право да заличава залога върху вече заложен и да учредява залог върху нови вземания, като през целия срок на Емисията поддържа съотношението от 130 % (сто и тридесет на сто).</p> <p>Инвеститорите следва да имат предвид, че към Документа за допускане не е приложена оценка на обезпечението от страна на лицензирани оценители, тъй като същото ще бъде учредено след публикуване на съобщението за сключен облигационен заем и ще бъде с променлив размер, в зависимост от размера на усвоената сума по заема във всеки един момент и в съответствие с описаното по-горе.</p>																
<p>подробна информация относно стойността на задълженията на емитента, актуални към тримесечието</p>	<p>Информация актуална към края на първото тримесечие на 2023 год.</p> <table border="1" data-bbox="311 1787 1173 1982"> <thead> <tr> <th>вид</th> <th>сума в хил.лева</th> <th>лихва</th> <th>падеж</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>привлечени средства от физ. лица</td> <td>2 804</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> договор за заем- лева</td> <td>518</td> <td>3.52%</td> <td>2027</td> </tr> <tr> <td> договор за заем-др.валути</td> <td>2 286</td> <td>4.14%</td> <td>2027</td> </tr> </tbody> </table>	вид	сума в хил.лева	лихва	падеж	привлечени средства от физ. лица	2 804			договор за заем- лева	518	3.52%	2027	договор за заем-др.валути	2 286	4.14%	2027
вид	сума в хил.лева	лихва	падеж														
привлечени средства от физ. лица	2 804																
договор за заем- лева	518	3.52%	2027														
договор за заем-др.валути	2 286	4.14%	2027														

<i>предхождащо предлагането на облигациите</i>	задължения към банки	5 929		
	програма Косме + при ББР	2 017	3М EURIBOR+1.9 %	14.10.2027
	програма Брод при ББР	3 912	6М EURIBOR+2.5 %	31.11.2028
	облигации	500	6.05%	25.09.2025
	главница	500		
	дължими лихви	0		
	други пасиви	126	неприложимо	неприложимо
	персонал	9	неприложимо	неприложимо
	задължения към доставчици	18	неприложимо	неприложимо
	данъчни задължения	99	неприложимо	неприложимо
<i>описание на максималното ниво на дълг, допустимо за емитента до окончателното погасяване на облигациите</i>	Максимална стойност на отношението на дълг към собствен капитал по счетоводен баланс е 3x (три пъти). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Дълг/Собствен капитал не по-високо от 3x (три пъти).			
<i>обща информация за рейтинга на емитента или на неговите облигации, и името на рейтинговата агенция в случай, че такъв е присвоен</i>	Емитентът няма присвоен кредитен рейтинг към датата на Документа за допускане.			
<i>реда и сроковете за провеждане на общо събрание на притежателите на облигации</i>	Общото събрание на Облигационерите се свиква от Довереника на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 15 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на Облигационерите, които представят най-малко 1/10 (една десета) от съответната Емисия облигации, или на ликвидаторите на Дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Довереникът на облигационерите е длъжен да свика Общото събрание на облигационерите при уведомяване от Съвета на директорите на Емитента за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации; 3. предложение за промяна в условията на емисията; За Общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за Общото събрание на акционерите и Глава пета, Раздел първи от Част III от правилата на пазар ВЕАМ. Всяка емисия облигации образува отделно общо събрание.			

	<p>Правото на глас в Общото събрание на облигационерите се упражнява от лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><i>описание на задълженията на емитента, произтичащи от емисията</i></p>	<p>Задълженията на Емитента, извън тези за заплащане на лихви и главница, са описани в т. 3.5 от този документ.</p>
<p><i>при конвертируем и облигации, информация, относно броя и процента на гласовете в общото събрание на емитента, на притежателите на облигации, в случаите, когато всички облигации са конвертирани</i></p>	<p>Неприложимо</p>
<p><i>параметри на предлагането при облигации, издавани в програма</i></p>	<p>Неприложимо</p>
<p><i>срока на погасяване на вземанията по лихви и главница</i></p>	<p>Срокът на погасяване на вземанията по лихви и главница е 48 (четиридесет и осем) месеца, считано от датата, на която приключва публичното предлагане (дата на издаване на Емисията), с две години гратисен период. Съгласно Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), чл.111, буква</p>

	<p>“в”, с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания.</p> <p>За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Първото вземане по главницата става изискуемо на 05.01.2026 год. когато ще започне погасяване на главницата.</p> <p>Вземанията за лихви стават изискуеми на дати, предвидени по-горе в <i>Дати на лихвените плащания</i> от настоящата точка.</p>
--	---

3. Друга информация, по преценка на емитента.

3.1. Минимален праг на успех на Емисията

Заемът се счита за сключен при записване и заплащане на облигации с обща номинална стойност, не по-малка от 1 000 000 (един милион) евро.

3.2. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице

Всеки инвеститор има право да запише най-малко 1 (една) и не повече от 2 500 (две хиляди и петстотин) облигации.

3.3. Обслужваща банка и Довереник на Облигационерите

Обслужваща банка: набирането на сумите при записване на Облигациите ще се извършва по набирателна сметка в ТИ БИ Ай Банк ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев” № 52-54.

Довереник на Облигационерите: ТИ БИ Ай Банк ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев” № 52-54.

3.4. Финансови условия

- **Съотношение Дълг/Собствен Капитал:** Максимална стойност на отношението на дълг към собствен капитал по счетоводен баланс е 3х (три пъти). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Дълг/Собствен капитал не по-високо от 3х (три пъти). Към последната тримесечна справка за 31.03.2023 год. стойността на показателя *Дълг/Собствен Капитал* достига 1.16х (едно цяло и шестнадесет пъти).
- **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи 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 (дванадесет) 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 130 % (сто и тридесет на сто).

Към последната тримесечна справка за 31.03.2023 год. стойността на показателя *Покритие на разходите за лихви* достига 3.75x (три цяло и седемдесет и пет пъти) или 375 % (триста и седемдесет и пет процента).

• **Размер на обезпечение:** Обемът обезпечения следва да е не по-малко от 130 % (сто и тридесет на сто) от стойността на усвоената част от главницата по заема. За целите на изчислението и спазване на изискването по предходното изречение, неувоената част от главницата по заема във всеки един момент представлява паричната сума, налична по ЕСКРОУ сметката към съответния момент. Емитентът има право да отписва стари и добавя нови вземания като през целия срок на Емисията поддържа съотношението от 130 % (сто и тридесет на сто) от стойността на усвоената част от главницата по заема.

Тъй като към датата на Документа за допускане, Емисията е все още неувоена и обезпечение не е предоставяно, коефициентът не може да се изчисли.

3.5. Предсрочна изискуемост

Ако едно или повече от изброените събития, независимо дали са следствие на причина извън контрола на Емитента настъпи, облигационният заем следва да се счете за предсрочно изискуем:

а) Емитентът (i) изпадне в забава повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа, като не изпълни или изпълни частично свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и (ii) в срок от 30 /тридесет/ дни от изтичане на срока по (i) по – горе, не изплати всички просрочени задължения, в пълен размер;

б) В случай, че предложените от Емитента обезпечения не отговарят на изискванията и/или техният размер не е достатъчен, за да осигури минималното покритие по Емисията, Довереникът в своя доклад при прегледа на обезпечението изисква от Емитента да осигури липсващото обезпечение. В случай, че Емитентът не успее да осигури такова обезпечение най-късно в срок от 30 дни от посочения доклад, то Довереникът уведомява незабавно Облигационерите и с тяхно съгласие предприема стъпки за обявяването на Емисията за предсрочно изискуема.

в) В случай на ликвидация и промяна в контрола на Дружеството, без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите;

г) При неизпълнение на финансовите условия, които Емитентът се задължава да спазва в частта на т. 3.4. *Финансови условия*, Емитентът следва да представи на Довереника план за отстраняване на неизпълнението в тримесечен срок от настъпване на неизпълнението. Ако след изтичане на тримесечния срок, Емитентът не е отстранил неизпълнението, Довереникът уведомява Облигационерите за наличието на неизпълнение и свиква Общо събрание на облигационерите, което да гласува дали да обяви Емисията за предсрочно изискуема.

3.6. Допълнителни условия, които Емитентът се задължава да спазва по Емисията

1) Бизнес комбинации: Емитентът няма право да предприема преобразуване под формата на сливане, вливане, разделяне, отделяне или друга подобна бизнес комбинация или реорганизация засягаща прехвърляне на (част от) активите и задълженията на Дружеството, ако такава трансакция ще има съществен негативен ефект. Емитентът е длъжен да уведоми Довереника за всяка подобна планирана трансакция заедно с мотивирано обяснение защо тя няма да има съществен негативен ефект.

2) Прекратяване и ликвидация: Емитентът няма право да прекратява дейността на Дружеството и да го ликвидира без преди това да е изплатил изцяло задълженията си по Облигационния заем.

3) Продажба на бизнеса: До пълното погасяване на главницата по облигационния заем, Емитентът няма право да прехвърля и/или продава, независимо с една или няколко сделки, над 20 процента от активите на Дружеството на трето лице, което не е свързано с настоящите акционери в дружеството, освен ако 1) трансакцията е на справедлива цена **или** 2) има предварително съгласие от Общото събрание на облигационерите на настоящата Емисия. Общото събрание на облигационерите може да вземе валидно решение по предходното изречение, ако са редовно поканени и присъстват най-малко 50 на сто от всички Облигационери, с мнозинство от $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от присъстващите. При липса на кворум се насрочва ново заседание на Общото събрание на облигационерите, не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то може да вземе валидно решение, независимо от броя на представените облигации, като решението следва да бъде взето с мнозинство от присъстващите.

4) Поемане на нов дълг: За срока на съществуване на настоящата Емисия облигации, Емитентът няма право да издава емисия привилегирани облигации без предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

5) Сделки със свързани лица: До пълното погасяване на главницата по облигационния заем Емитентът няма право да сключва, пряко или косвено, сделки, чиято съвкупна стойност надвишава 10 % от стойността на активите на Емитента, съгласно последния одитиран годишен финансов отчет на Емитента, с основните акционери и свързани с тях лица, освен ако тези сделки са свързани с обичайната му дейност и условията по тях не се различават съществено от пазарните.

6) Отчетност: Емитентът е длъжен да изготвя и оповестява годишни и междинни финансови отчети съгласно разпоредбите на чл. 33, т. 8 от Правилата за допускане на финансови инструменти на пазар ВЕАМ, както и да оповестява на интернет страницата си и чрез X3News изготвената от Довереника годишна справка за финансовото състояние.

7) Достъп: Емитентът се задължава да осигурява достъп на Довереника по всяко време да извършва преглед на вземанията – предмет на обезпечението. За оглед на имуществото, свързано с тези вземания, Довереникът на облигационерите следва да уведоми Емитента най-малко три дни преди планираната дата на огледа и самият оглед се осъществява само ако е осигурен достъп до имуществото от неговия

собственик. Емитентът се задължава да осигури непрекъснат „пасивен“ достъп до документацията (вкл., кредитни досиета и др.) свързана с вземанията, служещи за обезпечение на настоящата емисия облигации.

8) Промяна в контрола: Акционер, чието **общо (пряко и чрез свързани лица)** участие в капитала на Емитента, възлиза на най-малко 50 (петдесет) на сто от капитала на Емитента, няма право без изрично решение на Общото събрание на облигационерите от Емисията в този смисъл, да продава или по-друг начин да се разпорежда с акции, така че неговото **общо (пряко и чрез свързани лица) участие** в капитала на Емитента да падне под 50 (петдесет) процента от акциите от капитала на Емитента. Общото събрание на облигационерите може да вземе валидно решение по предходното изречение, ако са редовно поканени и присъстват най-малко 50 (петдесет) на сто от всички облигационери, с мнозинство от $\frac{3}{4}$ (три четвърти) от присъстващите. При липса на кворум се насрочва ново ОСО, не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то може да вземе валидно решение, независимо от броя на представените облигации, като решението следва да бъде взето с мнозинство от присъстващите.

Съветът на директорите на ФИНАНСОВА КЪЩА „ЛОГОС-ТМ“ АД уведомява Довереника за наличието на акционер по горния параграф с искане в срок от 3 /три/ дни от получаване на уведомлението да свиква Общо събрание на облигационерите.

9) Пазарна оценка на имотите, служещи за обезпечение на Облигациите: Емитентът се задължава един път годишно да извършва преглед на обезпеченията и тяхната пазарна стойност. Довереникът е длъжен да провери преди да приеме предложената от Емитента оценка на обезпеченията. В случай че няма съгласие за пазарната стойност на обезпеченията, Довереникът може да поиска Емитентът да възложи изцяло за негова сметка на независим/и оценител/и по чл. 5 от Закона за независимите оценители извършването на оценка на заложеното и ипотекрираното имущество по пазарна цена. Пазарната оценка на имотите трябва да бъде изготвена от лицензиран независим оценител, отговарящ на изискванията на закона за независимите оценители, избран от Емитента.

3.7. Промени в условията на облигационния заем

След регистрацията за търговия съгласно Правилата на Пазара за растеж на МСП ВЕАМ 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.

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. 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 $\frac{2}{3}$ (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от $\frac{3}{4}$ (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. 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.

Емитентът, след изтичане на втората година от датата на издаване на Облигационната емисия, може да реши да погаси предсрочно цялата Емисия, като в този случай не е необходимо решение на Общото събрание на облигационерите по предвидения по-горе ред. Включената опция за обратно изкупуване е еднократна и възниква само на датата на петото по ред лихвено плащане. При използване на опцията за обратно изкупуване от страна на Емитента, той дължи еднократна допълнителна годишна лихва в размер на 9.30 % (девет цяло и тридесет на сто) от номинала при лихвена конвенция 30/360.

3.8. Усвояване на Емисията

След приключване на предлагането на МСП ВЕАМ, паричните средства по набирателната сметка се прехвърлят в специално създадена за целта на емисията ЕСКРОУ сметка открита в ТИ БИ АЙ Банк ЕАД. Освобождаването на средства от нея е на траншове на база на осигуреното и надлежно вписано от Емитента обезпечение, така че в нито един момент размерът на обезпечението на усвоената сума да не пада под лимита от 130 % (сто и тридесет на сто). Съгласно договора за ЕСКРОУ сметка, банката по ЕСКРОУ сметката може да освобождава за усвояване средства от Емисията към Емитента само след като е надежно вписано обезпечението в полза на Облигационерите, съгласно условията на Емисията.

3.9. Представител на Облигационерите

В отношенията си с Емитента, Облигационерите като група се представляват от Довереник на Облигационерите. С решение на СД от 02.06.2023 год., Емитентът е сключил договор с ТИ БИ АЙ Банк ЕАД за изпълнение на функцията Довереник на Облигационерите. Довереникът на Облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на Облигационерите в съответствие с решенията на ОС на Облигационерите.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

По чл. 23 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

1. наименование на емитента	“Финансова къща ЛОГОС-ТМ“ АД
държава по произход	Република България
седалище	гр. София, район Триадница
адрес на управление	гр. София, район Триадница, бул. Витоша № 94, ет.2
ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър	831382303
2. дата на учредяване на емитента	24.06.1993 ⁹ г.
срок, за който е учреден, освен ако е учреден за неопределен срок	Емитентът е учреден за неопределен срок
3. данни за кореспонденция с емитента	гр.София, район Триадница, бул. Витоша № 94, ет.2
телефон за контакти	+359 2 953 33 06; +359 2 852 48 68
факс	няма
e-mail	office@fbclogos.com;
интернет страница	www.fbclogos.com
4. размер на капитала	6 000 000 лева

5. Информация за предстоящи промени в капитала, включително за наличието на текуща процедура по увеличения на капитала към момента на изготвяне на документа за допускане.

Няма предстоящи промени в капитала, включително няма текуща процедура по увеличения на капитала към момента на изготвяне на Документа за допускане.

6. Информация за увеличение на капитала с решение на управителните органи до размера, определен в устава.

Съгласно чл. 19, ал. 10 от Устава, приета с решение на ОСА на 27.06.2022 г., в срок до 5 /пет/ години от вписване на посочената разпоредба от Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите има право да увеличава капитала на дружеството до размер 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови акции. Няма текуща процедура по увеличения на капитала с решение на Съвета на директорите към момента на изготвяне на документа за допускане.

7. Информация за акционерите, които притежават най-малко 5% от капитала на емитента.

За акционери ЮЛ: ЕИК, Наименование, брой акции:

„ЛОГОС АУТО“ ЕООД, ЕИК 175201251, притежава 2 868 724 броя акции, които представляват 47,81% от капитала на Емитента;

„ЛОГОС НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“ ЕООД, ЕИК 131456526, притежава 579 999 броя акции, които представляват 9,67% от капитала на Емитента;

„БУЛМЕНИДЖ“ ЕООД, ЕИК 130040610, притежава 579 999 броя акции, които представляват 9,67% от капитала на Емитента.

За акционери ФЛ: Име, Фамилия, брой акции:

РУМЕН РУМЕНОВ ГЕОРГИЕВ, притежава пряко 1 576 557 броя акции, които представляват 26,28% от капитала на Емитента;

РУМЕН МЛАДЕНОВ ГЕОРГИЕВ, притежава **пряко** 389 826 броя акции, които представляват 6,50% от капитала на Емитента и чрез **свързани лица**, както следва:

- ✓ 2 868 724 броя акции, които представляват 47,81% от капитала на Емитента, чрез „ЛОГОС АУТО“ ЕООД, ЕИК 175201251 (едноличен собственик на капитала);
- ✓ 1 576 557 броя акции, които представляват 26,28% от капитала на Емитента, чрез РУМЕН РУМЕНОВ ГЕОРГИЕВ (син).

8. В случай че емитентът е част от група - наименование на дружеството майка, списък с дъщерните дружества, включително данни за идентификация по чл. 23, т. 1 от Правилата, както и информация относно участията им в капитала, освен, ако не са посочени по т. 7 от Правилата.

а) наименование на дружеството майка, седалище, адрес на управление, ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството майка:

Неприложимо

б) информация относно участието на дружеството майка в капитала на емитента:

Неприложимо

в) списък с всички дъщерни дружества, който съдържа наименование, седалище, адрес на управление, ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището им, както и информация относно участието на емитента и дружеството майка в капитала им:

Неприложимо

9. Описание на основните дейности, представени по сегменти.

ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД е небанкова финансова институция по силата на Закона за кредитните институции с основна дейност предоставяне на заеми и финансови услуги към крайни клиенти.

9.1. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента

Датата на вписване на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е 24 юни 1993 г. Съгласно актуалния учредителен акт, Дружеството не е учредено със срок или друго прекратително условие.

9.2. Описание на основните дейности на Емитента

ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД е основен играч в сектора на небанковото кредитиране. Бизнес моделът на компанията е фокусиран върху предлагането на бърз и лесен достъп до финансов ресурс на юридически и физически лица.

Дружеството предлага основно четири типа кредити:

- **корпоративни кредити** – това са бизнес кредити за оборотни средства, закупуване на производствени активи, разширяване на бизнеса, вкл. финансиране на стартиращ бизнес;
- **ипотечни кредити** – на юридически лица;
- **кредити на физически лица** – потребителски кредити, обезпечени с ипотека;
- **финансиране на проекти** – дялово финансиране, съвместно финансиране с банкови институции, мостово финансиране и др.

ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД притежава финансови активи на стойност към 31.03.2023 год. в размер на 701 хил. лв., състоящи се от дългови ценни книжа.

9.3. Описание на кредитното портфолио на Емитента²

Основните кредитополучатели, използващи продуктите на Емитента са юридически лица – близо 94 % от отпуснатите кредити.

Таблица 3: Разбивка на кредитния портфейл на Емитента по тип клиент

Тип клиент	Балансова стойност на кредитната експозиция	В процентно съотношение	Брой кредити	Среден размер
физически лица	1 001 773	6%	11	91 070
юридически лица	14 377 346	94%	83	173 221
ОБЩО	15 379 119	100%	94	163 608

² Валутата в таблиците в рамките на тази точка е български лев

Кредитното портфолио на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД е съставено предимно от заеми с матуритет от една до три години. Текущите вземания от кредитното портфолио с матуритет до 1 година към 31.03.2023 год. достигат 6 765 хил. лв., а дългосрочните с матуритет над 1 година - 8 615 хил. лв.

Три на сто от кредитите в рамките на портфейла са необслужвани, като тяхната балансова стойност към 31.03.2023 год. е 438 хил. лв.

Таблица 4: Статус на кредитите от портфейла на Емитента

Статус на кредита	Балансова стойност на кредитната експозиция	В процентно съотношение	Брой кредити	Среден размер
необслужван	438 719	3%	7	62 674
предоговорен	1 466 119	9%	12	122 177
редовен	13 474 281	88%	75	179 658
ОБЩО	15 379 119	100%	94	163 608

Като източници на финансиране за отпуснатите кредити, Емитентът използва собствени средства и привлечено финансиране (банково и небанково), като лихвите, изплатени по заеми, финансирани със собствени средства са със средна стойност от 20 % (двадесет на сто).

От 2019 г. Дружеството е участник по Програма Косме+ на Европейски Инвестиционен Фонд (EIF) за финансиране на малки и средни предприятия (МСП) в страната. Косме+ осигурява подкрепа за МСП в следните области:

- подобряване на достъпа до финансиране;
- подобряване на достъпа до пазари в световен мащаб;
- развиване на среда, която стимулира конкурентоспособността;
- насърчаване на предприемачеството.

Посредством програмата, Европейския съюз осигурява заеми и капиталови инвестиции за МСП.

Чрез Механизма за гарантиране на заеми, програмата предоставя гаранции и насрещни гаранции на финансовите институции (напр. на гаранционни дружества, банки, лизингови компании), така че те да могат да предоставят повече заеми и лизингово финансиране на МСП. Всички кредити, отпуснати от Дружеството по програмата КОСМЕ + (общо 12 - дванадесет на стойност 1 564 хил. лв.), са гарантирани по Програмата.

От 2020 Дружеството е участник по Програма БРОД на Българската банка за развитие за дългосрочно финансиране на малки и средни предприятия. Отпуснати по програмата от кредитния портфейл на Емитента са 19 - деветнадесет кредита, от тях активни са девет кредита на стойност 1 813 хил. лв.

Лихвите по заемите, финансирани по споменатите по-горе програми, са строго определени и в диапазона 3 до 6-месечен EURIBOR и фиксирана надбавка от 5.7 % (пет цяло и седемдесет на сто).

Таблица 5: Разпределение на кредитния портфейл на Емитента на база тип финансиране

Тип кредит на база на източник на финансиране	Балансова стойност на кредитната експозиция	В процентно съотношение	Брой кредити	Среден размер
БРОД	1 812 560	12%	9	201 396
КОСМЕ +	1 563 838	10%	12	130 320
Собствени средства	12 002 721	78%	73	164 421
ОБЩО	15 379 119	100%	94	163 608

Дружеството отпуска кредити на физически и юридически лица срещу разнородни видове обезпечение.

Към 31.03.2023 год. медианата на съотношението на балансовата стойност на кредитните вземания към пазарната стойност на обезпеченията (loan-to-value ratio) е 43 % или обемът на обезпеченията към дълговите вземания достига 233 %.

9.4. Основни пазари и конкуренция

Главният пазар, на който оперира Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД, е българският пазар на краткосрочни потребителски кредити.

По данни на Българската народна банка в края на 2022 г. този пазар възлиза на 4.3 млрд. лв. Статистиката на националната банка обхваща всички над 150 компании, специализирани в потребителско кредитиране и включва както банкови подразделения за потребителски кредити с ограничен матуритет, така и небанкови компании за кредитно финансиране др. Лидер на пазара с вземания за над 1.8 млрд. лв. е Уникредит кънсьюър файненсинг ЕАД. Това ѝ обуславя около 50% пазарен дял, но огромна част от вземанията са кредити, пласирани през клоновете на банката-майка. Извън големите играчи, които са част от банкови групи, попадат компаниите, финансиращи физически лица, които в повечето случаи не отговарят на критериите за получаване на банков кредит и са с ниски и средни доходи. Лидер тук е Изи Асет Мениджмънт АД с нетни вземания от предоставени заеми от над 200 млн. лв. Основният му продукт Easy Credit е краткосрочен потребителски кредит към физически лица, предлаган чрез широка мрежа от консултанти и офиси в страната. Други брандове, опериращи в сектора, са Money +, Profi Credit, Credissimo, City Cash, Ferratum, Cash Credit, ITF (Get cash), Net credit, Max credit, Vivus.

Въпреки че е лицензирана като небанкова кредитна институция и Българската народна банка я причислява към гореупоменатата група от компании, бизнес моделът на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД сериозно се отличава от този на стандартното дружество за краткосрочни потребителски заеми или „бързи кредити“.

Кредитите, отпускани от Емитента, са:

- в по-голямата си част към юридически лица;
- обезпечени със залог активи, вземания, търговски предприятия и имоти;
- в по-голямата си част с хоризонт около три години;
- значително по-висок размер на главницата.

Поради тази причина и кредитният портфейл на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД е с едни от най-ниските разходи за обезценка спрямо вземанията на Дружеството.

Таблица 6: Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД в сравнение с дружествата от сектора на небанковите кредитни институции³

хил. лв.	Ливъридж ⁴	Обезценка / кредитен портфейл	Кеш/Активи	Кредитен портфейл в хил. лв.
Easy Credit	66%	27%	4%	216 770
Money +	12%	na	3%	52 488
Profi Credit	54%	9%	3%	33 687
Credissimo	66%	4%	14%	30 309
City Cash	47%	95%	4%	18 256
ЛОГОС-ТМ	38%	1%	7%	16 282
Ferratum	9%	0%	13%	12 790
Cash Credit	66%	na	8%	11 338
ITF	22%	4%	4%	10 589
Net Credit	91%	20%	26%	5 669
Max Credit	90%	25%	20%	4 592
Vivus	79%	10%	48%	4 158
МЕДИАННА СТОЙНОСТ	60%	9%	8%	12 790

Основната дейност на Емитента е свързана с отпускането на кредити, съответно лихвените приходи доминират финансовото му представяне. При разходното перо, оперативните разходи за поддържане дейността на фирмата са най-сериозният елемент.

Описание на дейността ⁵	Общо приходи	Общо разходи	Приблизителен % от приходите	Приблизителен % от разходите
Приходи от лихви	1 624	-	73 %	-
Разходи за лихви	-	252	-	17 %
Други финансови приходи	354	-	16 %	-
Разходи за обезценка на финансови активи	-	215	-	15 %
Печалби от финансови инструменти, държани за търгови	-	-	-	-
Други приходи	236	-	11%	-
Разходи за материали	-	11	-	7 %
Разходи за външни услуги	-	350	-	24 %
Разходи за персонала	-	361	-	16 %

³ Източник: ТР, финансови отчети на дружествата към края на 2021 год.

⁴ Ливъридж = Активи / Собствен капитал

⁵ Към края на 31.12.2022 год.

Разходи за амортизация на нефинансови активи	-	-	-	-
Други разходи	-	216	-	15 %
Разходи за данъци	-	81	-	6 %

10. *Описание на основните местни и чуждестранни инвестиционни проекти на емитента, включително капиталови разходи за периода, обхванат във финансовите отчети, включени в документа за допускане.*

Поради спецификата на дейността си, Дружеството не инвестира в дълготрайни материални активи и/или придобиване на дялове, участия и други финансови активи.

Дружеството има в баланса си към 31.03.2023 год. 750 лв. инвестиция в дъщерното предприятие ЛОГОС ФИНАНСОВИ УСЛУГИ ЕООД, ЕИК 204374524, която представлява 100 % (сто на сто) от капитала на дъщерното предприятие.

11. *При първично предлагане на Пазар ВЕАМ: описание на планираните цели, за достигането на които ще бъдат използвани набраните средства.*

Средствата от облигационния заем ще бъдат използвани за увеличаване на кредитния портфейл на Дружеството в следните направления:

- финансиране на частни лица;
- финансиране на работещ малък и среден бизнес в конкретни стопански сектори;
- допълнителна финансова подкрепа за малки и средни предприятия с доказан потенциал за бизнес растеж, които вече използват кредитни линии в Дружеството;
- средносрочно финансиране на нов бизнес в икономически сектори и сфери, свързани с Плана за възстановяване и развитие на Европейския Съюз.

Прогнозите за нарастването на портфейла през следващата финансова година могат да се видят в прогнозния отчет на Дружеството, представен в раздел VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.

12. *Информация за източниците на финансиране на емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди.*

Дружеството се финансира посредством четири основни източника към 31.03.2023 год.:

- **Собствен капитал** - Дружеството финансира дейността си с помощта на акционерния си капитал (включително увеличението на капитала, направено през юли 2022 г.), както и с помощта на реинвестиране на реализираната от Дружеството печалба;

- **Облигационни емисии** - през 2019 год. Дружеството емитира облигационна емисия в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределени в 500 броя обикновени, неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни и обезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка, със срок до падежа 78 месеца, с фиксиран лихвен процент от 6.05 % на годишна база и с периодичност на лихвените плащания на 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем, както и главница, платима в края на падежа;
- **Привлечени средства** – 2 804 хил. лв. с матуритет над 1 год. Подробна разбивка по контрагент, лихва и падеж може да се провери в раздел *V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ*.
- **Заеми от търговски банки** - 5 929 хил. лв. с матуритет над 1 год. Подробна разбивка по контрагент, лихва и падеж може да се провери в раздел *V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ*.

Дружеството ще продължи да използва същия микс от източници на финансиране и за напред, но с променени отделни тежести. Като при успех на настоящата Емисия облигационното финансиране ще нарасне като абсолютна и относителна стойност за сметка на привлечените средства и заемите от търговски банки.

13. Информация от емитента за това дали оборотният му капитал е достатъчен за нормалното му функциониране в рамките на 12 (дванадесет) месеца след датата на документа за допускане, или ако оборотният му капитал е недостатъчен, как ще бъде набран допълнителен изискуем оборотен капитал.

За последните две години Дружеството поддържа текуща ликвидност над 400 %, а абсолютна ликвидност - над 100 % последователно в рамките на същия представен исторически период.

Дружеството не предвижда сериозна промяна в дългосрочен план на нетния си оперативен цикъл.

Плановете и средствата, чрез които Емитентът ще осигурява ежегодната инвестиция в нетен оборотен капитал, са споделени в т. 12 от настоящия Документ.

Според ръководството Дружеството разполага с достатъчен оборотен капитал, необходим за функционирането му в рамките на 12 месеца след датата на Документа за допускане. Ръководството не очаква да има ситуация на недостиг на оборотен капитал и нужда от търсене на начини за неговото набавяне.

14. Съкратена финансова информация за емитента, представена за всяка година за периода, обхванат в документа за допускане, включително основни финансови показатели, представящи текущото финансово състояние на емитента.

Таблица 7: Съкратена финансова информация за Емитента

хил. лв.	2018	2019	2020	2021	2022	Q1 2022	Q1 2023
Приходи (вкл. финансови)	1 108	1 897	1 692	1 678	2 209	509	467
Ръст	18.5%	71.2%	-10.8%	-0.8%	31.6%	<i>na</i>	-8.3%
Оперативни разходи (вкл. финансови)	696	763	991	987	1 301	255	315
ЕБИТДА (лихвени разходи и приходи вкл.)	412	1 134	701	691	908	254	152
Ръст	905%	175%	-38%	-1.4%	31%	<i>na</i>	-40%
Изплатени лихви	118	133	185	251	252	74	115
Коефициент на лихвено покритие с ЕБИТДА	4.49	9.53	4.79	3.75	4.60	4.43	2.32
Общо активи	9 348	10 401	13 565	18 283	17 184	17 711	17 286
ЕБИТДА / активи (рентабилност)	4.41%	10.90%	5.17%	3.78%	5.28%	1.43%	0.86%
Нетна печалба	375	1 013	632	623	812	229	137
Лихвоносен дълг	4 186	4 572	7 044	11 124	9 236	10 344	9 233
Собствен капитал	4 694	5 707	6 339	6 962	7 775	7 223	7 927
Дълг към собствен капитал	0.89	0.80	1.11	1.60	1.19	1.43	1.16
Кредитен портфейл	2 241	3 259	12 110	16 282	15 537	14 256	15379

15. Информация за налични и планирани значителни материални активи, както и за наличието на тежести върху тях.

Дружеството притежава дълготрайни материални активи с балансова стойност 100 хил. лв. Не притежава нематериални активи. Няма тежести върху активите.

Основните активи на Дружеството са финансови – вземания по кредити, оценени по справедлива стойност (89 % от всички активи на Емитента към 31.03.2023 г.).

Дружеството не планира да инвестира средства в материални и нематериални активи.

Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД възнамерява да инвестира имуществото си основно във финансови активи, представляващи кредити, предоставени на физически и юридически лица срещу обезпечение.

16. Информация за съществени промени в икономическото, имущественото и финансовото състояние на емитента и неговата група след съставянето на финансовите данни по чл. 24 от Правилата.

На Емитента не са известни съществени промени в икономическото, имущественото и финансовото състояние на Емитента след съставянето на годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г.

17. Местата за търговия, на които са били допуснати емисиите финансови инструменти на емитента за последните три години.

Финансови инструменти на Емитента не са допускани до търговия на място на търговия през последните три години.

18. Брой на служителите към датата на изготвяне на документа за допускане за последните три години, както и информация относно организационната структура на емитента, включително органиграма и описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност.

брой на служителите: 9 (девет)

организационна структура и органиграма.,Финансова къща ЛОГОС – ТМ“ АД организира работата си в следната система на управление и контрол:

А/Управление

Съвет на Директорите

Изпълнителен Директор

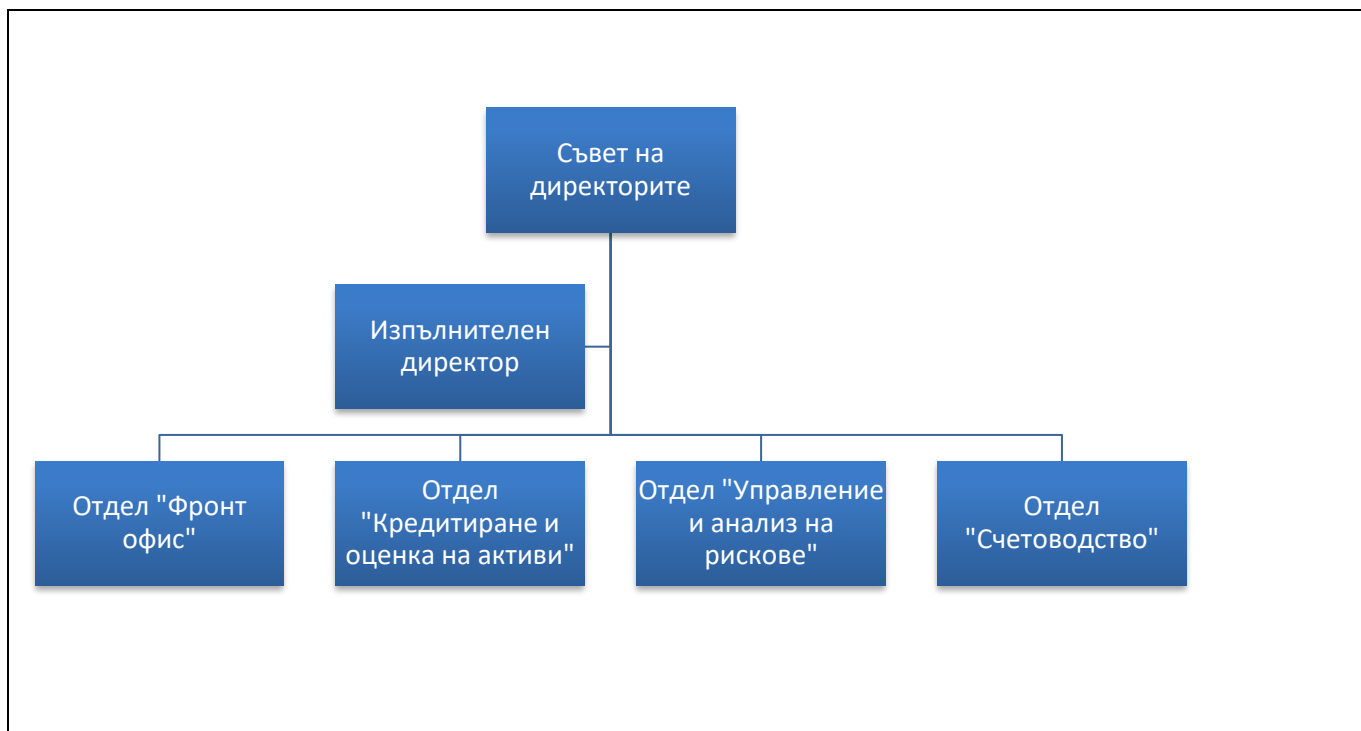
Б/ Изпълнителни отдели

Отдел Фронт офис

Отдел Кредитиране и оценка на активи

Отдел Управление и анализ на рискове

Отдел Счетоводство



описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност

В своята дейност Дружеството разчита на служители със следната експертиза:

- Банково дело и финанси;
- Счетоводство и контрол;
- Финансов анализ и риск;
- Мениджмънт;
- Маркетинг и продажби.

в случай, че се използват подизпълнители за реализиране на свързани с дейността процеси, моля да се даде принципно описание на взаимоотношенията

Дружеството отдава на външна експертиза изпълнението към доказани професионалисти в следните сфери:

- Правни услуги;
- Събиране на вземания;
- Вътрешен контрол, одит и мониторинг на процедури и процеси;
- Независими оценители;
- Агентска мрежа за извършване на продажби.

19. Информация за получени разрешения, лицензи и одобрения, ако са приложими към дейността на емитента.

“Финансова къща ЛОГОС – ТМ“ АД, ЕИК 831382303 е вписано в Регистъра на финансовите институции по чл.3а, ал.1 от Закона за кредитните институции, воден от БНБ под рег.№ BGR00005.

20. *Професионални автобиографии на лицата, заемащи ръководни и контролни длъжности в емитента, включително следните допълнителни данни:*

<i>име, фамилия на лицето</i>	Румен Руменов Георгиев
<i>функции в емитента и дата на изтичане на мандата</i>	Председател на Съвета на директорите, мандатът е изтекъл, но лицето продължава да изпълнява своите функции;
<i>кратка професионална автобиография</i>	<p>Румен Георгиев е Магистър по финанси на УНСС, специализира: Международно кореспондентско банкиране при REUTERS and Bankers Trust Company в Лондон през 1992г.; Финансови анализи и стратегии за корпоративно развитие в Лондон през 1994г;</p> <p>Финанси и инвестиционно банкиране към Международната Академия по мениджмънт /International Academy of Management/ в Москва през 1996г; Секюритизация на вземания и управление на пасиви към Комерцбанк – Франкфурт през 1997г и Търговия с фючърси и опции /”Futures and Options”/ - СВОТ през 1997г.</p> <p>1992г.–1994г. Експерт кредитиране в „ТС Банк“ АД.</p> <p>1994г.–2002г Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на ФБК „Логос ТМ“ АД.</p> <p>1994г.–1999г. Учредител и акционер в МЗК „Европа“ АД.</p> <p>2002г.–2015г. Председател на Управителния съвет и Изпълнителен директор на ЗАД „Армеец“.</p> <p>2002г.–2004г. Член на Надзорния съвет на „Централна Кооперативна Банка“ АД.</p> <p>2004г.–2010г. Председател на Управителния съвет на „Хемус Ер“.</p> <p>2008г. – 2015г. Член на Управителния съвет на застрахователна компания „Итил“ Татарстан.</p> <p>2008г.–2015г. Член на Управителния съвет на АКБ „Татинвестбанк“ със седалище в Русия.</p> <p>2016г.–2017г. Финансов директор на „Глобъл Одит Сървисез“ ООД.</p> <p>2016г.– 2022г. Управител на „RG Stabi Bau“ GmbH, Германия.</p> <p>2018г. до сега Председател на Съвета на директорите на Финансова къща „Логос ТМ“ АД.</p>
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат</i>	няма такава

<i>отношение към дейността на емитента</i>	
<i>информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	“ РГ Финанс“ ЕООД, ЕИК 203485493 – управител "Сдружение Българо-руска търговско-промишлена палата" – член на Управителен съвет
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	няма такива
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	няма такива
<i>информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	няма такива
<i>информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	лицето не извършва дейност, конкурентна на извършваната от Емитента

<i>име, фамилия на лицето</i>	Андрей Руменов Георгиев
<i>функции в емитента и дата на изтичане на мандата</i>	Изпълнителен директор и член на съвета на директорите , мандатът е изтекъл, но лицето продължава да изпълнява своите функции
<i>кратка професионална автобиография</i>	Андрей Георгиев е Магистър по Международни икономически отношения от СУ „Климент Охридски“ и има Магистърска степен по Финанси на ЮЗУ „Неофит Рилски” – гр. Благоевград От 1997г. до 2001г. работи като валутен дилър и брокер на ценни книжа. Лицензиран брокер на ценни книжа от КФН от 1998г. В периода 2006-2011г. е изп. директор на управляващото дружество Болкан Капитал Мениджмънт. От 2001г. е изп.директор на Финансова къща Логос-ТМ АД
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	няма такива
<i>информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	“Ай Кю Капитал“ ЕООД, ЕИК 203460696, управител; „ФБК Логос – ТМ“ ЕООД, ЕИК 203122431, управител;

<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	няма такива
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	няма такива
<i>информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	няма такива
<i>информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	лицето не извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента

<i>име, фамилия на лицето</i>	Владимир Малчев Малчев
<i>функции в емитента и дата на изтичане на мандата</i>	Член на Съвета на Директорите
<i>кратка професионална автобиография</i>	Владимир Малчев е Магистър по Финансов мениджмънт и Магистър по Банков Мениджмънт на СА „Д.А.Ценов“ – гр. Свищов От 2005г. до момента е Изпълнителен директор на “ Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ, Управител на „Ъп Тренд“ ООД от 2007г. до м.септември 2022г.. От 2017г. до момента е управител на дружества „Ейинвестинг“ ЕООД и „ЕйИвестмънтс“ ЕООД.....
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	няма такива
<i>информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	„Ъп Тренд“ ООД, ЕИК 121527003 , управител; “ Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ, ЕИК 131550438; изпълнителен директор „Ейинвестинг“ ЕООД, ЕИК 204788856, управител; „ЕйИвестмънтс“ ЕООД, ЕИК 204788960, управител
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	няма такива

<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	няма такива
<i>информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	няма такива
<i>информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	лицето не извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента

21. Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на емитента.

Емитентът не разполага с информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на съвета на директорите и дейността на Емитента.

22. Информация относно размера на платените възнаграждения (включително потенциално дължимите и отложени такива) и непарични обезщетения, които емитентът или неговите дъщерни дружества следва да заплатят на лицата по чл. 23, т. 20 от Правилата, за всички видове услуги, предоставяни на емитента или на неговите дъщерни дружества от тези лица.

Платените възнаграждения на членовете на съвета на директорите са в размер на 157 000 лева за 2022 год.

23. Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на емитента.

Няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на Емитента.

24. Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние.

Няма съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу Емитента, които могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние.

25. *Информация за извънредни обстоятелства или събития, които биха се отразили върху печалбите/загубите за периода, обхванат във финансовите отчети, съдържащи се в документа за допускане.*

Емитентът не разполага с информация за извънредни обстоятелства или събития, които биха се отразили върху печалбите/загубите за периода, обхванат във финансовите отчети, посочени в Документа за допускане.

26. *Информация за регистрирани одитори на емитента*

Годишният финансов отчет на Емитента за 2022 г. е одитиран от Теодора Георгиева – регистриран одитор, вписан под № 0866 в регистрите на ИДЕС, като тя упражнява търговска дейност чрез дружество „Глобъл Одит Сървисез“ ООД, ЕИК 175407623. Лицето в предходното изречение отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Към датата на Документа посоченият по-горе одитор на Емитента не е подавал оставка и не е бил отстраняван.

27. *Друга информация за емитента*

Неприложимо

VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

По чл. 24 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. *Заверени от регистриран одитор финансови отчети на емитента за предходната финансова година, съответно консолидиран одитиран годишен отчет на групата, в случай че такъв се изготвя, включително докладът на регистрирания одитор относно заверените отчети;*

На основание чл. 4, ал. 2 от ЧАСТ III ПРАВИЛА ЗА ДОПУСКАНЕ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ НА ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ НА МСП ВЕАМ (ПАЗАР ВЕАМ) финансовите отчети на Емитента за последните две финансови години (2021 и 2022 год.) са приложени към Документа за допускане заедно с доклада на независимия одитор.

Приложени са индивидуалните отчети на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД. Емитентът не консолидира на основание чл. 37, ал. 2 от Закона за Счетоводството.

2. *В случай че са изтекли повече от 8 месеца от края на финансовата година, шестмесечни финансови отчети за текущата година;*

НЕПРИЛОЖИМО

3. *Прогнозни баланс, отчети за приходите и разходите, и отчети за паричните потоци за финансовата година, следваща годината на последния заверен от регистриран одитор финансов отчет, които съдържат факторите, на които се базират прогнозните предположения и допускания.*

В последващата разбивка са представени прогнозните консолидирани отчети за приходите и разходите, паричните потоци и баланса за 2023 год. Те отразяват допусканията на ръководството относно:

- Брой, размер и средна лихва на отпуснатото кредитно финансиране в предстоящата финансова година;
- Размер на записване на търсеното облигационно финансиране и прилежащата платима лихва;
- Размер на банковото финансиране и очаквана негова цена за предстоящата година;
- Допускания за нивата на оперативни разходи на Емитента.

Таблица 8: Прогнозни баланс, отчети за приходите и разходите, и отчети за паричните потоци за финансовата година, следваща годината на последния заверен от регистриран одитор финансов отчет

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	31/12/2023
ПРИХОДИ	3 326
Лихвени приходи	2 527

Образец на документ за допускане до първично предлагане на облигации версия 2022.12.16

Лихвени приходи от обичайна дейност	1 569
Лихвени приходи вследствие от набраните средства от облигационната емисия	958
Други финансови приходи	479
Други приходи	320
Ръст в приходите	50.22%
Разходи за материали	12
Разходи за заплати и соц. осигуровки	542
Разходи за външни услуги	526
Други оперативни разходи	324
Разходи за лихви	670
Общо оперативни разходи	2 075
Оперативна печалба	1 251
Марж на оперативна печалба	55%
Печалба преди данъци	1 251
Разходи за данъци	125
Нетна печалба	1 126

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ПОЗИЦИЯ **31/12/2023**

Активи	
Активи, държани за търговия	700
Кредитен портфейл	17 495
Разходи за бъдещи периоди	123
Пари и парични наличности	3 146
Дълготрайни материални активи	1
Финансови инвестиции	1
Общо активи	21 466
Пасиви	
Краткосрочен лихвоносен дълг	1 529
Задължения към персонала	45
Дългосрочен лихвоносен дълг	10 995
<i>от който задължения по издадени облигационни емисии</i>	5 390
Общо пасиви	12 569
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8 897
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	21 466

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ **31/12/2023**

Постъпления от предоставени заеми	4 018
Плащания по предоставени заеми	(4 792)
Получени лихви по предоставени заеми	2 527
Постъпления от получено финансиране	4 890
Плащания по получено финансиране	(1 454)
Плащания на лихви по получено финансиране	(670)
Плащания по оперативни разходи	(2 075)
Данъчни плащания	(125)
Парични средства в началото на периода	827
Парични средства в края на периода	3 146

Финансовите отчети са приложени към настоящия документ, както следва:

<i>Описание на финансовия отчет</i>	<i>Номер в Раздел „Приложения“</i>
Одитиран индивидуален финансов отчет за 2021 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	3
Одитиран индивидуален финансов отчет за 2022 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	4
Неодитиран финансов отчет за първо тримесечие на 2023 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	5

VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ

По чл. 25 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

Декларация от емитента

С настоящото Андрей Руменов Георгиев ⁴ в качеството ми на представляващ ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД ¹, ЕИК: 831382303⁶ декларирам следното:

За времето, през което инструментите са допуснати до търговия на пазар БЕАМ, следните документи са свободно достъпни за обществеността:

- а) устав на емитента;*
- б) всички документи, финансова информация за минали периоди, оценки, експертни становища и други документи, въз основа на които е изготвен документът за допускане;*
- в) финансовата информация на индивидуална или консолидирана основа за всяка от две финансови години, предхождащи годината, в която е изготвен документът за допускане.*

Мястото, където публично достъпните документи могат да бъдат намерени на хартиен или електронен носител, е www.fbclogos.com ¹¹

Декларатор,

Андрей Руменов Георгиев ⁴

/Изпълнителен директор на Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД/

Други общодостъпни документи:

Описание на документа	Номер в Раздел „Приложения“
Справка от Търговския регистър по партида на Финансова къща Логос – ТМ АД за липса на обстоятелства в част „Вписани обстоятелства“ и част „Обявени актове“ ;	1
Удостоверение от СГС за липса на образувано производство за откриване в несъстоятелност;	8
Удостоверение от НАП по чл.87, ал.6 от ДОПК за липса на задължения;	9
Справка от Камарата на частните съдебни изпълнители за липса на висящи изпълнителни дела.	10
Протокол от заседание на Съвета на директорите на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД за издаване на трета по ред облигационна емисия	2
Одитиран индивидуален финансов отчет за 2021 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	3
Одитиран индивидуален финансов отчет за 2022 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	4
Неодитиран финансов отчет за първо тримесечие на 2023 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	5

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ

По чл. 26 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

Описание на документа	Актуално към дата /dd.mm.yyyy/	Номер в Раздел „Приложения“
извлечение за актуално състояние от съответния търговски регистър, не по-късно от 30 (тридесет) дни от деня на подаване на заявлението за допускане до търговия на пазар ВЕАМ	09.06.2023	6
устав на емитента	09.06.2023	7
Справка от Търговския регистър по партида на Финансова къща Логос – ТМ АД за липса на обстоятелства в част „Вписани обстоятелства“ и част „Обявени актове“;	30.05.2023	1
Удостоверение от СГС за липса на образувано производство за откриване в несъстоятелност;	23.05.2023	8
Удостоверение от НАП по чл.87, ал.6 от ДОПК за липса на задължения;	22.05.2023	9
Справка от Камарата на частните съдебни изпълнители за липса на висящи изпълнителни дела.	22.05.2023	10
Протокол от заседание на Съвета на директорите на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД за издаване на трета по ред облигационна емисия	02.06.2023	2
Одитиран индивидуален финансов отчет за 2021 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	31.12.2021	3
Одитиран индивидуален финансов отчет за 2022 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	31.12.2022	4
Неодитиран финансов отчет за първо тримесечие на 2023 год. на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД	31.03.2023	5

Определения и съкращения на термините, използвани в документа за допускане

Използван термин	Определение
Регламент (ЕС) 2017/1129	Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО
БВП	Брутен вътрешен продукт
БФБ АД	„Българска фондова борса“ АД
Документ за допускане	Този документ за допускане на емисия облигации на пазар ВЕАМ
Дружеството или Емитентът	„ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ“ АД, с ЕИК 831382303
БФБ АД	„Българска фондова борса“ АД
ЕС	Европейския съюз

<i>НСИ</i>	<i>Национален статистически институт</i>
<i>Правилата</i>	<i>Правила на пазара за растеж на МСП (ВЕАМ)</i>
<i>Търговски регистър</i>	<i>Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията</i>
<i>ХИПЦ</i>	<i>Хармонизиран индекс на потребителските цени</i>
<i>BGN</i>	<i>български лев</i>
<i>ERM II</i>	<i>От англ. European Monetary Mechanism - Европейския Валутен Механизъм</i>
<i>EUR</i>	<i>Евро</i>
<i>УПИ</i>	<i>Урегулиран поземлен имот</i>
<i>Loan-to-value ratio</i>	<i>Съотношение дълг към стойност на обезпечение</i>

Х. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

По чл. 14, ал. 1, т. 4 от Правилата за допускане до търговия на пазар BEAM

Подробна информация относно предлагането

<i>настоящото предлагане представлява</i>	Първично публично предлагане на пазар BEAM
<i>брой на предложените ценни книжа</i>	до 2 500 (две хиляди и петстотин)
<i>валута на предлагането</i>	Евро (EUR)
<i>ISIN код на временната емисия</i>	BG2500001230
<i>присвоен борсов код на временната емисия</i>	LOG1
<i>брой записани и платени инструменти, при които предлагането се счита за успешно</i>	най-малко 1 000 облигации с обща номинална стойност не по-малко от 1 000 000 (един милион) евро;
<i>всяко лице може да запише най-малко</i>	1 (една) облигация и най-много 2500 (две хиляди и петстотин) броя облигации от емисията
<i>възможност за удължаване сроковете за предлагане</i>	Не е предвидена
<i>възможност за прекратяване или отлагане на предлагането</i>	Предлагането може да бъде отложено до тридесет работни дни или прекратено само след оповестено на интернет страниците на пазар BEAM, на емитента, на съветника и на обслужващия инвестиционен посредник Решение. Решението следва да бъде оповестено най-малко два дни преди оповестената дата за провеждане на IPO аукцион на борсата.

а. данни относно минималната цена на предлагането.

Ценови диапазон на предлагането (IPO Matching Range)

<i>минимална цена</i>	1000 евро (EUR)
<i>максимална цена</i>	1100 евро (EUR)
<i>обща сума, която емитентът би получил вследствие на предлагането, в случай че всички предложени ценни книжа бъдат записани на минимална цена</i>	2 500 000 евро
<i>обща сума, която емитентът би получил вследствие на предлагането, в случай че всички предложени ценни книжа бъдат записани на максимална цена</i>	2 750 000 евро
<i>цена на удовлетворяване на поръчките</i>	Пазар BEAM чрез уеб-сайта си и чрез системата за търговия Xetra T7, на която се провежда аукционът, оповестява цената на сключване на сделките. Цената на сключване на сделките е еднаква за всички участници.

б. начало и край на предлагането

<p>комитетът по управление на пазар ВЕАМ е допуснал финансовите инструменти при условията на първично предлагане със свое Решение:</p>	<p>№ и дата на решението и⁹ г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на веб-страницата на емитента</p>	<p>Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най – късно до 16.06.2023 г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на интернет-страницата на пазар ВЕАМ</p>	<p>Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най – късно до 16.06.2023 г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на интернет-страницата на съветника</p>	<p>Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най – късно до 16.06.2023 г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на интернет-страницата на обслужващия инвестиционен посредник</p>	<p>Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най – късно до 16.06.2023 г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на веб-страницата на специализирана медия</p>	<p>Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най – късно до 16.06.2023 г.</p>
<p>начало на предлагането</p>	<p>Начало на публично предлагане е по-късната дата на оповестяване на съобщението за предлагането на веб-страницата на пазар ВЕАМ и на страницата на емитента и на обслужващия инвестиционен посредник</p>
<p>продължителност на предлагането</p>	<p>Предлагането ще продължи до изчерпване на предлаганото количество облигации, но не повече от една търговска сесия, в рамките на която се провежда IPO аукциона.</p>
<p>график на предлагането</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Дата на оповестяване: най – късно до 16.06.2023 г. • срок на предлагането в дни: един работен ден, в рамките на който се провежда IPO аукциона. • Планирана дата на провеждане на IPO аукциона на борсата: 30.06.2023 г. Окончателната дата ще бъде определена съвместно с Комитета по управление, след решението за допускане на Емисията до пазара ВЕАМ при условията на първично публично предлагане и посочена в съобщението за публичното предлагане • Крайна дата на предлагането: първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона: 05.07.2023 г.

<i>крайна дата на предлагането</i>	Краят на публичното предлагане е първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона: 05.07.2023 г.
<i>дата на оповестяване на резултатите от предлагането</i>	Първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона : 05.07.2023 г.

в. информация относно член на Бorsата, упълномощен да въведе поръчка в системата за търговия

<i>наименование на борсовия член:</i>	Карол АД
<i>идентификация на борсовия член в системата:</i>	143
<i>подаване на поръчки за покупка:</i>	Придобиване на облигации може да бъде осъществено след като бъде подадена поръчка по образец през упълномощен инвестиционен посредник, член на борсата и участник на пазар БЕАМ

г. наименование на банката, в която ще бъде открита набирателната сметка

<i>наименование на банката, в която е открита набирателната сметка</i>	ТИ БИ АЙ Банк ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев” № 52-54.
<i>ред за връщане на набраните средства, в случай че предлагането не бъде успешно</i>	Емитентът в рамките на пет работни дни уведомява банката, в която е открита набирателната сметка за резултата от подписката и публикува на интернет страниците на емитента, на обслужващия инвестиционен посредник и на съветника покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията, срока и реда за връщане на набраните суми.

г. информация относно приложимия аукцион

Приложим аукцион:	Xetra T7 IPO Аукцион за Българска фондова борса
Фази на аукциона	Описание
1. <i>предварителна (Pre-trade) фаза</i>	По време на предварителната фаза, чрез търговската платформа се допуска въвеждане на поръчки „купува” от всички пазарни участници, както и модифициране или изтриване на съществуващи поръчки
2. <i>Call фаза</i>	В случай на ценови диапазон: Бorsата въвежда ценови диапазон (Matching Range) за изпълнение от името на водещия мениджър. По време на кол-фазата чрез търговската платформа се допуска въвеждане на поръчки „купува” от всички пазарни участници в рамките на ценовия диапазон на Предлагането както и модифициране или изтриване на съществуващи поръчки.

<p>3. <i>IPO Freeze фаза</i></p>	<p>Въвеждането, модификацията или изтриването на поръчки се деактивира, за да може водещият мениджър да оцени пазарната ситуация.</p> <p>В случай на ценови диапазон: Решението за цена и обем на изпълнение е на водещия мениджър по предлагането.</p> <p>Отразяването на неговото решение става чрез въвеждане на цена „продава“ по време на Freeze фазата, като цената „продава“ следва да е в рамките на предварително зададения Matching Range.</p> <p>Поръчката „продава“ на водещия мениджър се въвежда служебно от Борсата.</p>
<p>4. <i>фаза на определяне на цената (Price determination)</i></p>	<p>В настоящото предлагане цената е определена в ценови диапазон. След въвеждането на поръчката на водещия мениджър Борсата инициира ръчно фазата на определяне на цената, изпълнявайки поръчките на цената на аукциона в рамките на ценовия диапазон. Удовлетворяването на поръчките „купува“ се извършва от най-високата цена „купува“ до определената цена „продава“ (най-ниската цена, на която ще бъдат удовлетворени поръчки) от водещия мениджър, и е в пълния изпълним обем за този ценови диапазон.</p> <p>Потенциалните инвеститори могат да намерят подробно описание на метода на определяне на цената на следния адрес: https://download.bse-sofia.bg/BSE-Rules/IPO_Auction_description_T7.pdf</p>
<p>Допустими видове поръчки:</p>	<p>Описание</p>
<p>1. <i>Лимитирани поръчки</i></p>	<p>Поръчки за покупка на определено количество облигации при посочена лимитирана цена. С подаването на лимитирана поръчка всеки инвеститор се съгласява да получи облигации на определената при IPO аукциона цена на предлагането, в случай че тази цена е по-ниска или равна от подадената от него цена.</p> <p>Лимитираните поръчки могат да бъдат изпълнени цялостно или частично.</p> <p>Потенциалните инвеститори могат да намерят подробно описание на метода на определяне на цената на следния адрес: https://download.bse-sofia.bg/BSE-Rules/IPO_Auction_description_T7.pdf</p>
<p>2. <i>Пазарни поръчки</i></p>	<p>Поръчки за покупка на определено количество облигации, които не съдържат цена. С подаването на пазарна поръчка, всеки инвеститор се съгласява да получи облигации на определената при IPO аукциона цена на предлагането. Пазарната поръчка може да бъде изпълнена цялостно или частично. Пазарните поръчки се изпълняват с приоритет спрямо лимитираните поръчки.</p> <p>Пазарните поръчки ще бъдат изпълнени на цената на аукциона, която ще бъде определена в рамките на посочения в Документа ценови диапазон на предлагането.</p> <p>Потенциалните инвеститори могат да намерят подробно описание на видовете поръчки и метода на определяне на цената и удовлетворяване на поръчките на следния адрес: https://download.bse-sofia.bg/BSE-Rules/IPO_Auction_description_T7.pdf</p>

По чл. 14, ал. 1, т. 5 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

Друга информация по преценка на емитента

а) начин на образуване на цената, на която се предлагат инструментите

Минималната и максималната емисионна стойност на облигациите са определени с решение на Съвета на директорите на Емитента от 02.06.2023 год. Цената на предлагане е определена в рамките на аукциона на пазар ВЕАМ, във фаза на определяне на цената (Price determination).

Инвеститорите следва да имат предвид, че макар настоящото предлагане да е за емисия облигации, аукционът за първично публично предлагане притежава някои особени характеристики, в сравнение със стандартната търговия на облигации, а именно:

- ✓ в рамките на аукциона за първично публично предлагане **цената на поръчките за покупка и поръчката за продажба ще се въведат в системата, като абсолютна стойност**, докато при стандартната търговия с облигации цената на поръчките за покупка и продажба се въвежда в системата като процент от номинала на една пазарна партида,
- ✓ в рамките на аукциона за първично публично предлагане, при въвеждане на количеството облигации, които желаят да закупят, инвеститорите следва да посочат **желания от тях брой облигации**, а не номиналната стойност на желаното количество облигации, какъвто е принципът при стандартната търговия на облигации.

В случай, че предлагането приключи успешно и след допускане на емисията облигации до вторична търговия на пазар ВЕАМ, спрямо облигациите ще се прилагат стандартните принципи за търговия на емисия облигации.

б) намерение от страна на лица, които са пряко свързани с управлението на емитента в предлагането

Не са известни такива.

в) разходи, които ще бъдат направени във връзка с Предлагането

Разходите, които ще бъдат направени от Емитента при успешна реализация на Предлагането в неговия максимален размер, са на стойност между 120 и 140 хил. лв.

г) медии и места, на които ще бъде оповестено Предлагането

<https://Karollbroker.bg/bg/>

<http://www.fbclogos.com/>

<http://www.x3news.com/>

д) водещ мениджър по Предлагането

ИП КАРОЛ АД

Примери за допълнителна информация - по преценка на емитента, съветника или обслужващия инвестиционен посредник:

<i>начин на образуване на цената, на която се предлагат инструментите</i>	Минималната и максималната емисионна стойност на облигациите са определени с решение на Съвета на директорите на Емитента от 02.06.2023 г.г. Цената на предлагане е определена в рамките на аукциона на пазар ВЕАМ, във фаза на определяне на цената (Price determination).
<i>намерение от страна на лица, които са пряко свързани с управлението на емитента в предлагането</i>	
<i>разходи, които ще бъдат направени във връзка с предлагането</i>	
<i>медии и места, на които ще бъде оповестено предлагането</i>	
<i>водец мениджър по предлагането</i>	
.....
.....
.....