

# Холдинг „Света София” АД

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА 20 000 (ДВАДЕСЕТ ХИЛЯДИ) КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ ISIN BG2100019194

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

АБВ Инвестиции ЕООД

гр. Варна, ул. „Цар Асен” №20

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за Холдинг „Света София” АД, необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на дружеството, както и за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството Облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ, както и с Документа за предлаганите ценни книжа на Холдинг „Света София” АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 6, параграф 3 от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

*Членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София” АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.*

**7 февруари 2020 г.**

**ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:**

⇒ <b>ЕМИТЕНТА</b>	<b>Холдинг „Света София” АД</b> гр. София, бул. “Витоша” № 61, ет. 4 Ирена Никифорова – ДВИ тел.: (+359 88) 8618 102, от 9.30 до 17.00 e-mail: <a href="mailto:sveta-sofia@abv.bg">sveta-sofia@abv.bg</a>
⇒ <b>ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</b>	<b>„АБВ Инвестиции” ЕООД</b> гр. Варна, бул. “Цар Асен” №20 тел.: (+359 52) 601 594, от 9.30 до 17.30 e-mail: <a href="mailto:draganov@abvinvest.eu">draganov@abvinvest.eu</a>

*Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации на Холдинг „Света София” АД се състои от 3 документа: (Част I) Резюме на проспекта, (Част II) Регистрационен документ и (Част III) Документ за предлаганите ценни книжа.*

*Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа - информация за емисията облигации.*

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и от „Българска фондова борса” АД.

**Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Вж. т. 3 „Рискови фактори” от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа.**

***Най-често използвани съкращения:***

Емитента, Дружеството или Холдинга – Холдинг „Света София” АД  
Групата – Холдинг „Света София” АД и неговите дъщерни дружества  
БФБ или Борсата – “Българска фондова борса” АД  
ЗППЦК – Закон за публично предлагане на ценни книжа  
КФН или Комисията – Комисията за финансов надзор  
НСИ – Национален статистически институт  
ОСА – Общо събрание на акционерите  
МФ – Министерство на финансите  
ЦД – “Централен депозитар” АД  
БНБ – Българска народна банка  
СД – Съвет на директорите  
АЗ – Агенция по заетостта  
ТЗ – Търговски закон

## Съдържание

Съдържание.....	3
<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>	<b>5</b>
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ.....	5
1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ.....	5
1.3. Доклади от експерти.....	6
1.4. Информация от трети страни.....	6
1.5. Одобрение от компетентния орган.....	7
<b>2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....</b>	<b>7</b>
2.1. Информация за одиторите.....	7
<b>3. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>7</b>
3.1. Несистематични рискове.....	8
3.2. Систематични рискове.....	14
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....</b>	<b>20</b>
4.1. Наименование на Емитента.....	20
4.2. Данни за Емитента.....	20
<b>5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....</b>	<b>21</b>
5.1. Основни дейности.....	21
<b>6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....</b>	<b>22</b>
6.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.....	22
6.2. Информация за всякави известни тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.....	23
<b>7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....</b>	<b>23</b>
<b>8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....</b>	<b>23</b>
8.1. Членове на съвета на директорите.....	23

8.2.	Конфликти на интереси.....	24
9.	<b>МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ</b> .....	25
9.1.	Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол .....	25
9.2.	Договорености за промяна в контрола на Емитента .....	27
10.	<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ</b> .....	27
10.1.	Историческа финансова информация и финансови отчети .....	27
10.2.	Одитирана историческа годишна финансова информация .....	30
10.3.	Правни и арбитражни производства.....	31
10.4.	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента.....	31
11.	<b>НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ</b> .....	31
12.	<b>ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ</b> .....	31
13.	<b>НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ</b> .....	31

*Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. Холдинг „Света София” АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.*

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Изпълнителният директор на Емитента:

- **Вангел Руменов Янков** – Изпълнителен директор;

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **Драган Ангелов Драганов** - Управител;
- **Камен Димов Димов** - Управител;

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

### 1.2. Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

#### 1.1.1. Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

- **Георги Христов Комитов** – Председател на Съвета на директорите;
- **Вангел Руменов Янков** – Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- **Валентин Стоянов Вергиев** – Член на Съвета на директорите;

#### 1.1.2. Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

**„КроуБългария Адвайзъри“ ЕООД (предходно наименование Ес Еф България)**, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203636112 и седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ №55, представлявано от управителя Гюляй Мюмюн Рахман – в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2018 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

#### 1.1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Предприятие на регистриран одитор „Прайм Одит“ ЕООД, чрез регистрирания одитор Даниела Кънчева Григорова, с диплома № 0650 с адрес гр. София, бул. Васил Левски № 63,

отговаря солидарно за вредите, причинени от одитирания от него консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.

#### 1.1.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:

- **Драган Ангелов Драганов** - Управител;
- **Камен Димов Димов** - Управител;

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Асен” №20, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

#### 1.1.5. Представляващите лицето гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор

Представляващите лицето гарантиращо ценните книжа ЗАД „Армеец” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Ст. Караджа” №2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

#### ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

#### 1.3. Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

#### 1.4. Информация от трети страни

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

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

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

- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта [www.az.government.bg](http://www.az.government.bg);
- Eurostat – статистика от сайта <http://ec.europa.eu/eurostat>;
- БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));

### 1.5. Одобрение от компетентния орган

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № ... - от 2020 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.

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

Регистрационния документ е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

## 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

### 2.1. Информация за одиторите

Предприятие на регистриран одитор „Прайм Одит“ ЕООД, чрез регистрирания одитор **Даниела Кънчева Григорова** отговорен за одита на годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г. Търговското дружество, чрез което регистрирания одитор упражнява дейността си, е „Прайм Одит“ ЕООД, ЕИК 200539409 и седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Васил Левски“ №63. Даниела Григорова е с адрес: с. Литаково, общ. Ботевград, ул. “Шести септември” №85 и притежава Диплома №0650/2009 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Даниела Григорова членува в една от 12-те регионални организации на ИДЕС (пета софийска регионална организация на ИДЕС).

## 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на Холдинг „Света София“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в

този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление

### 3.1. Несистематични рискове

*Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.*

#### **Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти**

Финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата на „Холдинг Света София”. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.



*Холдинг „Света София” е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща лихви и дивиденди*

Тъй като „Холдинг Света София” АД развива отчасти дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща лихви на облигационерите, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества.

*„Холдинг Света София” АД осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли*

Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори (търговия със зърно и технически култури, услуги, наеми на недвижими имоти и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, и особено търговията със зърно, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

*Специфични рискове за сектора, в който осъществяват дейност дъщерните дружества*

*Търговия със зърно*

Резултатите на Групата от търговията със зърнена продукция зависят от тенденциите на международните пазари на зърно

Като участник в търговията със зърно, Групата зависи от общите тенденции на световните зърнени пазари. Високите добиви в ключови страни-производителки, инвестициите в по-висока производителност, както и разширяването на засетите с житни култури площи доведоха до пониски цени и увеличаване на запасите от готова продукция, както на международните, така и на вътрешния пазар. Оборотите и печалбите на сегмента за търговия със зърно ще останат и в бъдеще силно зависими от динамиката на международните цени и трудно могат да бъдат предвидими. Няма гаранция за това какви ще бъдат бъдещите добиви при различните култури, съответно как ще се отрази това върху борсовите им цени глобално и в региона, като при продължаващ натиск върху цените Групата може да намали търгуваните обеми и дори да регистрира загуби от тази дейност.

На пазара в страната има няколко основни износители

На пазара на зърно за износ има няколко утвърдени международни износители – Гленкор, Каргил, Луи Драйфус, АДМ и др. Макар Групата да не е зависима от тяхната дейност, все пак те като цяла оказват съществено влияние на пазара.

*Винопроизводство и отглеждане на грозде*

Производителите в България се конкурират и с вносителите на вина

През последните няколко години, с положителната промяна в икономическото състояние на страната и вкусовете на потребителите, започна все по-засилен внос на вино, не само от традиционни страни-членове на ЕС (Испания, Франция и Италия), но и от по-екзотични страни – Чили, ЮАР, Нова Зеландия и др. Всичко това се отразява, отчасти, неблагоприятно на продажбите на българските производители на местния пазар. Това оказва неблагоприятен ефект върху бизнеса, финансовото състояние и резултатите от дейността на дъщерните дружества („Ел Ес Трейд“ ЕООД и „Ел Ес Импекс“ ЕООД) и Групата.

*Текстилна промишленост*

Дъщерното дружество „Янтра Стил“ АД осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция

Дъщерното дружество „Янтра Стил“ АД извършва дейността си в сектор с висока степен на конкуренция. Дружеството се конкурира както с български, така и с чуждестранни компании (Близкия и Средния изток), където заплащането на труда е по-ниско. Ръстът на минималната работна заплата в България в последните години води до увеличаване на себестойността на продукцията. Бъдещият успех на Дружеството зависи от способността да запази конкурентните си позиции (чрез по-висока гъвкавост и ефективност).

Недостиг или загуба на производствен персонал

Миграционният процес в населеното място и региона могат да доведат до дефицит на персонал в дъщерното дружество „Янтра Стил“ АД. Недостигът или загубата на работници, пряко заети в производството могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите на дружеството.

*Недвижими имоти*

Част от активите на Групата са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху консолидираните финансови резултати на Дружеството и стойността на неговите активи.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

*Бързият растеж на Групата на „Холдинг Света София“ АД може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол*

Групата придобива дружества и активи през последните години. Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата на „Холдинг Света София”, да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. „Холдинг Света София” полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал, включително и на дъщерните дружества. Мениджмънтът на „Холдинг Света София” вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Ако темпа на растеж на Групата продължи, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на „Холдинг Света София” ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

***Групата на „Холдинг Света София” може да избере неподходяща пазарна стратегия***

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на „Холдинг Света София” зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Групата на „Холдинг Света София” се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

***Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции***

Бизнесите на Групата изискват известни капиталови разходи. Групата на „Холдинг Света София” очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата на „Холдинг Света София” да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

***Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада***

Бизнесът на Групата е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на „Холдинг Света София” АД и на неговите дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна и напоследък се засилва още повече. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на

Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на „Холдинг Света София”, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал”.

**Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата се извършват предимно евро, в резултат на което Групата не е изложена на значителен валутен риск, поради фиксирания валутен курс 1.95583.

**Кредитен риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

<b>Финансови активи</b>	<b>30.09.2019</b>
	<b>000 лв</b>
Дългосрочни финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	
Акции и дялове	5 160
Краткосрочни финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	
Акции	36 156
Кредити и вземания	
Търговски вземания	5 195
Предоставени заеми	16 202
Вземания от свързани лица	6 041
Пари и парични еквиваленти	573
<b>Общо финансови активи</b>	<b>69 327</b>

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Към 30.09.2019 г. Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 201 хил. лв. за търговските и други вземания, 346 хил. лв. за предоставените заеми и 187 хил. лв. за вземанията си от свързани лица.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

**Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при

дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 30 септември 2019 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променливи лихвени проценти. Всички други финансови активи и пасиви на Емитента са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК/БЛП (референтен лихвен процент по кредити за корпоративни клиенти/базов лихвен процент) в България в размер на +/-1%.

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

30 септември 2019 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	Увеличение на лихвения %	Намаление на лихвения %	Увеличение на лихвения %	Намаление на лихвения %
Заеми (РЛПККК/БЛП)	(203)	-	(203)	-

### **Ликвидния риск**

Ликвидния риск представлява риска Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови 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. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 30 септември 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 септември 2019 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца ‘000 лв.	Между 6 и 12 месеца ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Над 5 години ‘000 лв.

Заеми	27 737	25 731	11 767	2 332
Търговски и други задължения	16 151	11 960	1 795	-
<b>Общо</b>	<b>43 888</b>	<b>37 691</b>	<b>13 562</b>	<b>2 332</b>

\* Инвеститорите следва да имат предвид, че през ноември 2019 г. (след датата на данните към 30.09.2019 г.), Емитента е издал настоящата емисия облигации в размер на 20 000 хил. лв., т.е. стойността на нетекущите задължения в колоните от 1 до 5 год. и над 5 г. в горната таблица ще се увеличи с тази сума (като около  $\frac{3}{4}$  от нея ще бъде за периода над 5 год.).

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

### *Други ценови рискове*

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежаваните публично търгувани акции, отчитани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

При тези акции за 2018 г. се допуска средна променливост от 1%. В случай, че котираната цена на тези акции се повиши или намали в този размер, печалбата или загубата за периода и собствения капитал ще бъдат увеличени с 235 хил. лв.

### *Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните*

Холдинг „Света София” е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества, които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за Холдинг „Света София” от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

## 3.2. Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Холдинг Света София” АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на подем, след няколко години на възстановяване от икономическата и финансова криза. Тя започна от пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г., преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породи

значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система и достигна до етап, в който отделните държави посредством техните правителства и централни банки търсят успешна формула за стимулиране на дългосрочен икономически растеж.

*Макроикономически риск*

Избрани показатели	Изт.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	БНБ	1.61	1.79	1.86	1.63	1.71
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	НСИ	83 857	89 333	95 092	102 308	109 695
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	11 608	12 445	13 341	14 459	15 615
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	НСИ	1.90%	4.00%	3.80%	3.50%	3.10%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.03%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	-0.90%	-0.40%	0.10%	2.80%	2.70%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	-1.40%	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%
Коефициент на безработица (за лицата над 15 г., %)	НСИ	11.40%	9.10%	7.60%	6.20%	5.20%
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	822	878	948	1 037	1 146
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 776.6	-2 622.4	-984.4	-765.80	-1 858.0
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-6.50%	-5.70%	-2.00%	-1.50%	-3.30%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	530.6	55.1	1 550.9	1 825.0	3 002.2
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	1.2%	0.1%	3.2%	3.5%	5.4%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	31 111.0	35 970.0	40 834.6	47 734.5	53 557.2
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	37.1	40.3	42.9	46.7	48.8
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	39 338.4	33 854.8	34 655.2	34 211.3	33 155.9
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	91.9%	74.1%	71.3%	65.4%	59.1%
Държавен дълг (млн. евро)	Eurostat	11 618.5	11 871.1	14 244.8	13 246.6	12 491.5
Държавен дълг (% от БВП)	Eurostat	27.1%	26.0%	29.3%	25.3%	22.3%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	МФ	29 409.1	32 199.5	33 959.4	35 316.5	39 650.9
Приходи и помощи (% от БВП)	МФ	35.10%	36.0%	35.70%	37.10%	41.70%
Бюджетен дефицит (% от БВП)	Eurostat	-5.4%	-1.7%	0.1%	1.1%	1.8%

България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза се отрази негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Това доведе до отрицателен реален икономически растеж от 3.6% през 2009 г. През следващите години, темпа на нарастване на БВП бе положителна величина, но с известни колебания (например през 2012 г. е близо 0%). Постепенно от втората половина на 2014 г. икономиката на страната навлезе в подем. През 2015 г. и 2016 г., темпа на нарастване на БВП възлиза на 4% и 3.8% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза). През 2017 г. отново има силен, макар и по-нисък от предходната година ръст на БВП от 3.5%. По последни данни на НСИ увеличението на БВП на страната през 2018 г. възлиза на 3.1% (през третото тримесечие на 2019 г. е 3.1%). Ръстът на БВП след 2009 г. не доведе веднага до намаление на безработните. Те продължиха да се увеличават, като за 2013 г., по данни на НСИ,

коефициентът на безработица нарасна до 12.9%. Този тренд започна да се обръща отчетливо едва през 2014 г. (11.4%). В края на 2015 г. и 2016 г., то продължи да спада, като възлиза на 9.1% и 7.6% съответно. През 2017 г. коефициентът е още по-добър, като възлиза на 6.2%. Тенденцията за спад на безработицата се запазва и през 2018 г. като по данни на НСИ намалява до 5.2%.

Същевременно през последните години, по данни на НСИ, се отбелязва постоянен ръст на средната месечна работна заплата. Така през 2010 г. тя е възлижала на 648 лв., през 2011 г. 686 лв., през 2012 г. 731 лв., през 2013 г. 775 лв., през 2014 г. 822 лв., през 2015 г. 878 лв., през 2016 г. 948 лв. и през 2017 г. е отбелязано ново нарастване до 1 037 лв. През 2018 г. средната месечна заплата нараства отново и възлиза на 1 146 лв.

По данни на НСИ, средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) за 2012 г. и 2013 г. е 3% и 0.9% съответно. През 2014 г. спада на инфлацията в страната премина в дефлация от 1.4%. През 2015 г. и 2016 г. в страната бе отчетена по-ниска, но все пак отново дефлация от 0.1% и 0.8% респективно. Очертания тренд на спад на инфлацията от 2012 г. насам се дължи отчасти на намалението на международните цени на горивата (особено през 2014 г. и 2015 г.). През 2017 г. все по-рядко се отчитат месеци с намаление на цените, като през всяко едно тримесечие на годината е отчетена инфлация и през цялата година тя възлиза на 2.1%. През 2018 г. инфлацията надхвърля нивото от предходната година и възлиза на 2.8%.

През 2018 година, по данни на БНБ, България отчита солиден излишък по текущата сметка възлизащ на 3 002,2 млн. евро (5.4% от БВП), в сравнение с излишък в размер на 1 825 млн. евро през 2017 г. (3.5% от БВП). Увеличението на излишъка се дължи основно на ръста на излишъка при салдото на услугите. Салдото по капиталовата и финансовата сметка от положително в размер на 2 854,7 млн. евро през 2017 г. (5.5% от БВП) нараства до положително в размер на 3 846,4 млн. евро през 2018 г. (6.9% от БВП). Към края на третото тримесечие на 2019 г. излишъкът по текущата сметка възлиза на 5 077,1 млн. евро (8.3% от БВП), а по капиталовата и финансовата сметка – 3 591,5 млн. евро (5.9% от БВП).

По данни на Евростат, държавния дълг в края на 2018 г. възлиза на 12 491.5 млн. евро (22.3% от БВП) срещу 13 246.6 (25.3% от БВП) през предходната година. Страната ни е с едно от най-благоприятните съотношения в рамките на ЕС (трето), но следва да се отбележи, че от 2014 г. държавният дълг нараства значително (почти се удвоява), като едва през 2017 г. намалява и в абсолютно, и в относително изражение). В края на ноември 2019 г., по данни на МФ, размерът на държавния дълг отново намалява до 12 063,5 млн. евро.

През 2018 г. страната отчита бюджетен излишък от 1.8% от БВП (данни на Евростат) при 1.1% през 2017 г. В края на ноември 2019 г., по данни на МФ, бюджетното салдо е отново положително в размер на 1.1% от прогнозния БВП.

Последната прогноза на Европейската комисия (есенна) е за ръст през 2019 г. и 2020 г. от 3.6% и 3%, респективно, подкрепен от потреблението (най-вече частното) и инвестициите, повлияни от ръста на заплатите както в частния, така и в публичния сектор и възстановеното усвояване на средства от фондовете на ЕС респективно.

В същото време основните рискове за икономиката остават външните и произтичат от



възможността за по-слабо търсене на основните експортни пазари.

### ***Политически риск***

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

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени преди повече от две години поредни предсрочни парламентарни избори и формирано правителство с, известен, проевропейски профил, от ГЕРБ и Обединени патриоти. Засега правителството разчита на стабилна парламентарна подкрепа, въпреки известните проблеми в отношенията между партиите, съставляващи коалицията Обединени патриоти. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

### ***Кредитен риск***

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

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB . За последно, на 29.11.2019 г. рейтинга бе повишен от BBB- на BBB с положителна перспектива. На 22.07.2011 г. рейтинговата агенция Moody's последно повиши кредитния рейтинг на Република България от Ваа3 с положителна перспектива на Ваа2 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. През август 2019 г. рейтингът бе потвърден от агенцията, а перспективата повишена от стабилна на положителна. Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута е BBB с положителна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през март 2019 г. бе подобрена и перспективата).

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Групата и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Групата може да получи при

необходимост, освен ако нейните заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

**Инфлационен риск**

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

*Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)*

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>Индекс на потребителските цени на годишна база</b>	- 1.4 %	- 0.1 %	- 0.8 %	2.1 %	2.8 %	3.1%

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2016 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световните пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини, което ще се пренесе в цените на редица стоки и услуги и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене. През 2017 г. тези очаквания за ръст се оправдават, като ИПЦ се увеличава с 2.1% средногодишно. През 2018 г. инфлацията се ускорява, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8%. (през 2019 г. средногодишния ИПЦ нараства с 3.1% за последните 12 месеца).

**Риск, свързан с безработицата**

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спада на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
<b>Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)</b>	11.4%	9.1%	7.6%	6.2%	5.2%

Източник: Национален статистически институт

Преструктурирането на държавните предприятия и значителното свиване на предприятията от публичния сектор доведе до високи нива на безработица непосредствено след кризата от 1996 – 1997 г. След като достигна 17.9% в края на 2001 г., нивото на безработица пое в низходяща посока, достигайки 5.6% в края на 2008 г. (по данни на НСИ). След това, под влияние на разразилата се глобална икономическа криза, нивото на

безработица отново започна да се покачва, достигайки 12.9% в края на 2013 г. За съжаление стартиралото през втората половина на 2010 г., макар и минимално, оживление в икономиката не спря, както се вижда от данните, ръста на безработните. Едва от втората половина на 2014 г. започна тенденция на намаление на коефициента на безработица. Така в края на 2014 г. той възлезе на 11,4%, в края на 2015 г. бе 9.1%, а в края на 2016 г. достигна 7.6%. През 2017 г. има ново подобряване, като коефициентът намалява до 6.2%. По данни на НСИ коефициентът на безработица за лицата над 15 г. през 2018 г. намалява до 5.2% (през третото тримесечие на 2019 г. отново пада до 3.7%). При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Групата стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

### ***Валутен риск***

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Групата не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на Групата, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

### ***Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони***

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната

тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство, като част от европейското, е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

#### *Други системни рискове*

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Към другите системни рискове може да бъде отнесен и рискът от настъпване на финансова криза. Настъпването на финансова криза повишава риска за инвеститорите при инвестиции в облигации на Холдинг „Света София” АД. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, повишаване цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и други обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

## 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 4.1. Наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е Холдинг „Света София” АД, която се изписва на латиница по следния начин: Holding “Sveta Sofia” PLC.

### 4.2. Данни за Емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. „Витоша” №61,

	ет. 4
Дата на учредяване	26.09.1996 г.
ЕИК	121661963
LEI код	89450099YQCFNW99PT05
Телефон	(+359 88) 8618 102
Електронна страница*	<a href="http://www.sveta-sofia.com">www.sveta-sofia.com</a>
E-mail:	<a href="mailto:sveta-sofia@abv.bg">sveta-sofia@abv.bg</a>

\*Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

## 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 5.1. Основни дейности

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други търговски дружества, придобиване на патенти и отстъпване на лицензии за използване на дъщерни дружества. управление на акционерното участие, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества. дружеството може да извършва и всякаква друга търговска дейност, освен забранената със закон.

Главните категории продавани стоки, след придобиването на дъщерното дружество „Канопус Тех” ЕООД и последвалото вливане на 4 дружества в същото дъщерно дружество през 2016 г., са зърно и технически култури, като респективно и основните приходи са от продажба на тези стоки. Осъществяваните услуги от Групата включват най-вече услугата производство на шивашки изделия на ишлеме (осъществявана от дъщерното дружество „Янтра Стил” АД). Също така Групата реализира приходи от наеми. Консолидираните приходи се реализират главно от дъщерните дружества на Холдинга на територията на Република България.

За последната пълна година (2018 г.), Групата е реализирала общо 18 467 хил. лв. приходи, които включват:

- Приходи от продажба на зърно и технически култури – 17 338 хил. лв.;
- Приходи от продажба на други стоки – 125 хил. лв.;
- Приходи от шивашки услуги – 900 хил. лв.;
- Приходи от наеми – 73 хил. лв.;
- Приходи от услуги по управление – 14 хил. лв.;
- Приходи от продажба на продукция – 17 хил. лв.

За деветте месеца на 2019 г., Групата е реализирала общо 2 512 хил. лв. приходи, които включват:

- Приходи от продажба на зърно и технически култури – 1 601 хил. лв.;

- Приходи от шивашки услуги – 547 хил. лв.;
- Приходи от наеми – 348 хил. лв.;
- Приходи от услуги по управление – 10 хил. лв.;
- Приходи от продажба на продукция – 6 хил. лв.

## 6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### 6.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ

През 2018 г. водещият български борсов индекс SOFIX, след годишен ръст от 15.52% през 2017 г., отбелязва спад от 12.25% през годината. Точно преди една година на 31.12.2017г. SOFIX затвори на ниво от 677,45 пункта, а 12 месеца по-късно изпраща 2018г. на ниво 594,46 пункта. През 2017 г. отново бяха отчетени нови исторически върхове на водещите капиталовите пазари (конкретно в САЩ и Великобритания), но последните месеци на годината бяха белязани от значителен спад. Периодът се характеризираше с по-висока волатилност в сравнение с предходната година. Американският широк борсов индекс S&P 500 завърши 2018 г. със спад от 6.24% (с добавяне и на дивидентите спада е намален до 4.38%), затваряйки при ниво 2506,85 пункта. Немският индекс DAX се понижи с 18.26%. Пазарите от Централна и Източна Европа също регистрираха по-слаби резултати на капиталовите си пазари, като индексът MSCI Emerging Europe отчете спад от 15.46%.

От началото на 2019 г. (до края на третото тримесечие на годината), водещият български борсов индекс SOFIX, отчита известен спад от 4% до 570,58 пункта. Тази тенденция през текущата година оказва неблагоприятно влияние с оглед притежаваните разнообразни финансови активи.

В макроикономически план тенденцията от средата на 2014 г. за подем на икономиката продължи и през последната пълна финансова 2018 година (ръст на БВП от 3.1% по предварителни данни). Това косвено се отразява положително на стопанските субекти в страната, включително и Емитента и неговите дъщерни дружества. За 2019 г. ЕК прогнозира по-висок реален ръст на българската икономика в размер на 3.6% (есенна прогноза), което, като цяло, благоприятства Групата и другите стопански субекти в страната.

Съгласно данните от доклада Grain: World Markets and Trade на Министерството на земеделието на САЩ глобалното производство нараства, след като Европейският съюз и Русия успяват да компенсират спада в Аржентина и Австралия. Глобалната търговия също нараства, като се отбелязва силно търсене от Турция. По-големият износ за Европейския съюз, Русия и Украйна компенсират по-малките доставки за Аржентина и Австралия. Износните цени в ЕС, района на Черно море и САЩ се възстановиха, подкрепени от силното международно търсене. Съгласно данните се очаква през 2018-19 г. глобалното потребление на пшеница да достигне 736 млн. т., а производството – 731 млн. т. (т.е. очаква се за първи път от няколко години, потреблението да надмине производството, което е важна предпоставка за

ръст на цената на пшеницата). През последните години, като цяло, ръста на глобалното потребление на пшеница изпреварва увеличението при глобалната продукция. Цената на фючърсите за тон пшеница с доставка декември на London International Financial Futures and Options Exchange (LIFFE), към края на ноември 2019 г., е 183,5 евро/т., (от началото на 2019 г. има известен спад от 10%, като в същото време на борсата в Чикаго, където състава на пшеницата е по-различен, цената расте с 5%). Дъщерното дружество на Емитента „Канопус Тех” ЕООД търгува основно със зърно.

През ноември 2019 г. Емитента е издал настоящата емисия облигации в размер на 20 000 хил. лв.

**6.2. Информация за всякави известни тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година**

Не са известни тенденции, несигурности, исисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата 2020-а финансова година.

## **7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

## **8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО**

Съгласно чл. 26 от Устава на дружеството, Холдинг „Света София” АД се управлява и представлява от Съвет на директорите в състав от три лица (едностепенна система на управление).

Към датата на Документа, Съветът на директорите е в следния състав: Георги Христов Комитов, Вангел Руменов Янков и Валентин Стоянов Вергиев.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Вангел Янков.

### **8.1. Членове на съвета на директорите**

По-долу е представено кратко описание за членовете на Съвета на Директорите на Дружеството:

**Вангел Руменов Янков** – Изпълнителен директор на Холдинг „Света София” АД

**Бизнес адрес:** гр. София, бул. „Витоша” №61, ет. 4.

*Данни за извършвана извън емитента дейност, която е значителна по отношение на Емитента:*

Управител на “Канопус Тех” ЕООД, ЕИК 122073436 (дъщерно дружество);

Управител на „Ел Ес Трейд” ЕООД, ЕИК 104693802 (дъщерно дружество);

Управител на „Ел Ес Импекс” ЕООД, ЕИК 104642099 (дъщерно дружество);

Управител на „Корект Консулт 18” ЕООД, ЕИК 121906053 (дъщерно дружество);

Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „Био Агро Къмпани” АД, ЕИК 121111439 (съдружник в дъщерното дружество Арт Метал Трейдинг ООД);

Управител на „Арт Метал Трейдинг” ООД, ЕИК 131234739 (дъщерно дружество).

*Данни за извършвана извън емитента дейност, която не е значителна по отношение на Емитента:*

Управител и едноличен собственик на капитала на „Крейзи фокс” ЕООД, ЕИК 131544360;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Малеш Трейд” ЕООД, ЕИК 204700991;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Соник пропъртис” ЕООД, ЕИК 201461590

**Георги Христов Комитов** – Председател на Съвета на директорите на Холдинг „Света София” АД

**Бизнес адрес:** гр. София, бул. „Витоша” №61, ет. 4.

*Данни за извършвана извън емитента дейност, която не е значителна по отношение на Емитента:*

Управител и едноличен собственик на капитала на „Комитоффф 80” ЕООД, ЕИК 204796461.

**Валентин Стоянов Вергиев** – Член на Съвета на директорите на Холдинг „Света София” АД

**Бизнес адрес:** гр. София, бул. „Витоша” № 61, ет. 4.

*Данни за извършвана извън емитента дейност, която не е значителна по отношение на Емитента:*

Управител и едноличен собственик на капитала на „Крис-ВВ” ЕООД, ЕИК 202332131

## 8.2. Конфликти на интереси

Няма потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента и техен личен интерес.



## 9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

**9.1. Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол**

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху Холдинг „Света София” АД.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице” (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните й акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне

за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100 т. от ЗППЦК. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от по-ниската стойност на активите Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100 т. от ЗППЦК

Съгласно чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за “заинтересовано лице”), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

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

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

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

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

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

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

*Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.*

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

*Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред*

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

*Право да искат назначаване на контрольори*

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

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

## 9.2. Договорености за промяна в контрола на Емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола на Холдинг „Света София” АД.

# 10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

## 10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2018 г., както и междинния консолидиран финансов отчет за третото тримесечие на 2019 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на „БФБ - София” АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на интернет-страницата на Емитента ([www.sveta-sofia.com](http://www.sveta-sofia.com)). Консолидираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от

Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

<b>Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>(неодитирани данни)</b>	<b>(одитирани данни)</b>
Приходи от продажби	2 512	18 467
Други приходи	1 025	2 628
Разходи за материали	(257)	(96)
Разходи за външни услуги	(841)	(405)
Разходи за персонала	(955)	(1 171)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(214)	(85)
Промени в готова продукция и незавършено производство	674	-
Други разходи	(1 957)	(17 609)
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>(13)</b>	<b>1 729</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	2 127
Печалба от бизнес комбинации	341	-
Финансови разходи	(3 370)	(3 299)
Финансови приходи	2 785	1 079
Други финансови позиции	2 425	1 217
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>2 168</b>	<b>2 853</b>
Разходи за данъци	(244)	(707)
<b>Печалба за периода</b>	<b>1 924</b>	<b>2 146</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>1 924</b>	<b>2 146</b>
<b>Нетна печалба, отнасяща се към:</b>		
Собствениците на дружеството майка	1 185	2 933
Неконтролиращо участие	739	(787)
<b>Общ всеобхватен доход, отнасящ се към:</b>		
Собствениците на дружеството майка	1 185	2 933
Неконтролиращо участие	739	(787)
<b>Основен доход на акция (лв.):</b>	<b>0.12</b>	<b>0.57</b>
<b>Консолидиран отчет за финансовото състояние (в хил.лв.)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>(неодитирани данни)</b>	<b>(одитирани данни)</b>
<b>Нетекущи активи</b>		
Репутация	4 192	4 192
Нематериални активи	2	-
Имоти, машини и съоръжения	4 108	1 356
Инвестиционни имоти	40 593	40 593
Дългосрочни финансови активи	5 160	3 313
Търговски и други вземания	958	-
Дългосрочни вземания от свързани лица	-	2 000
Активи по отсрочени данъци	193	190
<b>Нетекущи активи</b>	<b>55 206</b>	<b>51 644</b>
<b>Текущи активи</b>		
Материални запаси	4 590	2 825
Краткосрочни финансови активи	36 156	31 298

Търговски и други вземания	5 041	4 372
Предоставени аванси	16 073	22 602
Предоставени заеми	18 747	28 652
Краткосрочни вземания от свързани лица	6 041	5 269
Пари и парични еквиваленти	573	348
<b>Текущи активи</b>	<b>87 221</b>	<b>95 366</b>

<b>Общо активи</b>	<b>142 427</b>	<b>147 010</b>
--------------------	----------------	----------------

<b>Консолидиран отчет за финансовото състояние</b> (в хил.лв.)	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	(неодитирани данни)	(одитирани данни)

<b>Собствен капитал</b>		
Акционерен капитал	9 941	9 941
Премиян резерв	14 014	14 014
Други резерви	494	494
Неразпределена печалба	11 791	10 606
Собствен капитал на собствениците на дружеството майка	36 240	35 055
Неконтролиращо участие	1 624	885
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>37 864</b>	<b>35 940</b>

**Пасиви**

<b>Нетекущи пасиви</b>		
Пенсионни и други задължения към персонала	4	4
Дългосрочни финансови задължения	14 099	20 173
Задължения към свързани лица	-	1
Отсрочени данъчни пасиви	2 567	2 586
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>18 465</b>	<b>22 764</b>

**Текущи пасиви**

Пенсионни и други задължения към персонала	106	222
Краткосрочни финансови задължения	53 468	44 703
Получени аванси	8 581	4 983
Търговски и други задължения	23 935	38 386
Задължения към свързани лица	8	12
<b>Текущи пасиви</b>	<b>86 098</b>	<b>88 306</b>

<b>Общо пасиви</b>	<b>104 563</b>	<b>111 070</b>
--------------------	----------------	----------------

<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>142 427</b>	<b>147 010</b>
---------------------------------------	----------------	----------------

<b>Консолидиран отчет за паричните потоци</b> (в хил.лв.)	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	(неодитирани данни)	(одитирани данни)

<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	13 318	43 630
Плащания към доставчици	(11 340)	(58 216)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(889)	(1 126)
Придобиване на финансови активи	(16 561)	(9 750)
Постъпления от продажба на финансови активи	18 066	15 772
Възстановени / (Платени) данъци (без данъци върху дохода)	3 223	-
Предоставени заеми	(3 497)	(7 384)
Постъпления от предоставени заеми	7 761	1 399
Получени лихви	40	209
Платени данъци върху дохода	(7)	(64)

Други парични потоци от оперативна дейност	66	(237)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>10 180</b>	<b>(15 767)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Плащания за покупка на нетекущи активи	(4 280)	(8 550)
Покупка на дъщерни предприятия	2	(7 650)
Постъпления от продажба на финансови активи	-	5 262
Други парични потоци от инвестиционна дейност	84	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(4 194)</b>	<b>(10 938)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Парични потоци от емитиране на акции	-	17 999
Плащания по получени заеми	(17 185)	(10 089)
Плащания на лихви	(2 860)	(3 161)
Постъпления от заеми	14 897	22 153
Плащания по финансов лизинг	(467)	-
Други парични потоци от финансова дейност	(146)	(143)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(5 761)</b>	<b>26 759</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>225</b>	<b>54</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>348</b>	<b>294</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>573</b>	<b>348</b>

## 10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

**10.2.1.** Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Годишният консолидиран финансов отчет на Холдинг „Света София” АД за 2018 г. е заверен от регистрирания одитор Даниела Кънчева Григорова (рег. №650 на ИДЕС).

В одиторският доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет през периода обхванат от историческата финансова информация (а именно за 2018 г.), не се съдържат квалификации на одиторите.

**10.2.2.** Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

**10.2.3.** Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираният годишен финансов отчет на Емитента за 2018 г. Данните за деветмесечията на 2019 г. са

взети от междинния консолидиран финансов отчет на Емитента към 30.09.2019 г. и не са одитирани.

### **10.3. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитента не е бил стран по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

Емитента не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

### **10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента**

На 14.11.2019 г. Емитента е издал настоящата емисия облигации в размер на 20 000 хил. лв.

Няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на публикуване на последния междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.

## **11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ**

Дружеството не е оповестявало нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца.

## **12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори (които не са в рамките на обичайната дейност) от някой от членовете на икономическата група на Холдинг „Света София” АД, който да съдържа каквито и да е разпоредби, съгласно които някой от членовете на групата да има някакво задължение или право съществено за дейността на икономическата група.

## **13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на Холдинг „Света София” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството [www.sveta-sofia.com](http://www.sveta-sofia.com); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg);

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на

посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството [www.sveta-sofia.com](http://www.sveta-sofia.com); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) и на електронната страница на БФБ [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) ;

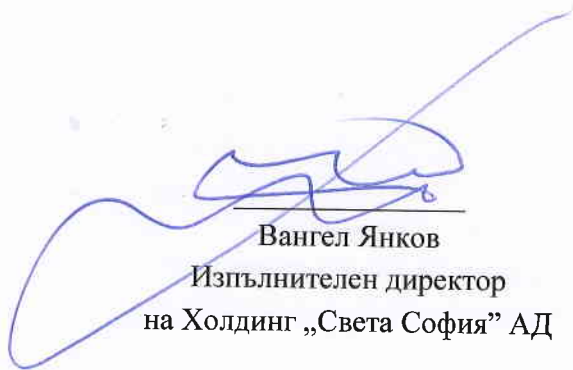
Годишни консолидирани одитирани финансови отчети, както и междинни консолидирани финансови отчети на Холдинг „Света София” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството [www.sveta-sofia.com](http://www.sveta-sofia.com); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) ;

Годишни финансови отчети на дъщерните дружества от Групата на Холдинг „Света София” АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на Търговския регистър към Агенцията по вписванията, по партидата на на всяко дружество – [www.brra.bg](http://www.brra.bg) ;

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта – на електронната страница на дружеството [www.sveta-sofia.com](http://www.sveta-sofia.com); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) ;




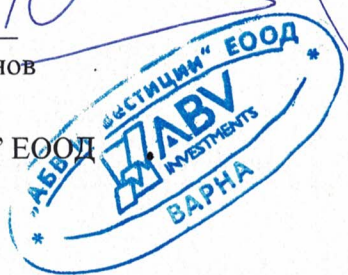
Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Холдинг „Света София” АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.

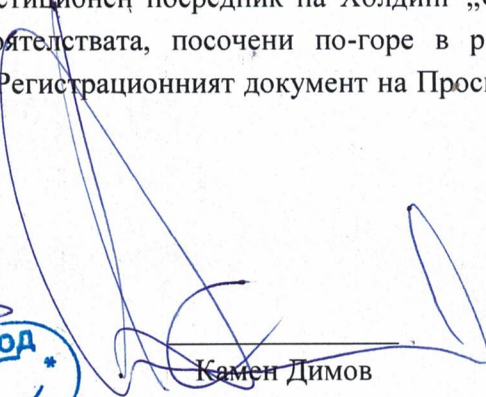


Вангел Янков  
Изпълнителен директор  
на Холдинг „Света София” АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на Холдинг „Света София“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“ включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.

  
 Драган Драганов  
 Управител  
 на „АБВ Инвестиции“ ЕООД



  
 Камен Димов  
 Управител  
 на „АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец”, в качеството му на Застраховател по издадената от Холдинг „Света София” АД облигационна емисия, с подписа си декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.

Миролюб Иванов  
Изпълнителен директор  
на ЗАД „Армеец”



Константин Велев  
Изпълнителен директор  
на ЗАД „Армеец”

