

Холдинг „Света София” АД

РЕЗЮМЕ

ЧАСТ I 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**

НАСТОЯЩОТО РЕЗЮМЕ Е ИЗГОТВЕНО СПОРЕД ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 7 НА РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №1129/2017 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА. ОСНОВНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В РЕЗЮМЕТО, Е ИЗГОТВЕНА СПОРЕД ИЗИСКВАНИЯТА НА ГЛАВА I НА ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №979/2019 НА КОМИСИЯТА. РЕЗЮМЕТО СЪДЪРЖА ВСИЧКИ ИЗИСКВАНИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА И ЕМИТЕНТ.

7 февруари 2020 г.

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

<p>Наименование и ISIN код на ценните книжа Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 20 000 (двадесет хиляди) броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации на Холдинг „Света София” АД (Дружеството или Емитента). Облигациите на Дружеството са с ISIN код: BG2100019194.</p>
<p><i>Идентификационни данни за Емитента и ЕИК</i> Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е Холдинг „Света София” АД (акционерно дружество). Емитента е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Витоша” №61, ет.4. ЕИК на Емитента: 121661963. LEI код на Емитента: 89450099YQCFNW99PT05. Данни за контакт: тел. (+359 88) 8618 102, електронна страница: www.sveta-sofia.com, електронна поща: sveta-sofia@abv.bg. Лице за контакт: Ирена Никифорова – Директор за връзки с инвеститорите.</p>
<p><i>Идентификационни данни за упълномощения инвестиционен посредник (ИП) и ЕИК</i> Търговското наименование (Фирмата) на упълномощения инвестиционен посредник е „АБВ Инвестиции” ЕООД (дружество с ограничена отговорност). ИП е със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Асен” №20. LEI код: 8945007TB0JVC9EJXT20; ЕИК на ИП: 121886369. Данни за контакт: тел. (+359 52) 601 594, електронна страница: www.abvinvest.eu, електронна поща: draganov@abvinvest.eu. Лице за контакт: Драган Драганов.</p>
<p><i>Идентификационни данни за компетентния орган, потвърдил проспекта</i> Комисията за финансов надзор (КФН) в Република България. Данни за контакт: тел. (+359) 2 94 04 999, електронна страница: www.fsc.bg, електронна поща: delovodstvo@fsc.bg. Председател: Бойко Атанасов.</p>
<p><i>Дата на потвърждаване</i> Комисията за финансов надзор е потвърдила този Проспект с решение № от2020 г.</p>
<p><i>Предупреждение към инвеститорите</i> Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение за инвестиране в предлаганите ценни книжа следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. Инвеститорите може да загубят целия инвестиран капитал или част от него, а когато отговорността на инвеститора не е ограничена до стойността на инвестицията – инвеститорите може да загубят повече от инвестирания капитал. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.</p>

Раздел Б – Информация за Емитента

<p><i>Кой е емитента на ценните книжа</i> Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е Холдинг „Света София” АД. Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша” №61, ет.4. Емитента е вписан в Търговския регистър с ЕИК 121661963. LEI код на Емитента: 89450099YQCFNW99PT05. Основната дейност на Групата се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други търговски дружества, придобиване на патенти и отстъпване на лицензи за използване на дъщерни дружества, управление на акционерното участие, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества. 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 ишлема (осъществявана от дъщерното дружество „Янтра Стил” АД). Също така Групата реализира приходи от наеми. Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството има 1 /едно/ юридическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от капитала му – „Загора Фининвест” АД. Няма физически лица, които да притежават пряко над 5 на сто от капитала на Емитента. Дружеството няма информация за физически и/или юридически лица, които притежават непряко над 5 на сто от капитала му. Няма физически и/или юридически лица, които упражняват пряк контрол върху Емитента. Дружеството няма информация за физически и/или юридически лица, които упражняват непряк контрол. Холдинг „Света София” АД е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите. Съветът на директорите включва в състава си три физически лица: Георги Христов Комитов – Председател, Вангел Руменов Янков – изпълнителен директор и Валентин Стоянов Вергиев. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Вангел Руменов Янков. Годишният консолидиран финансов отчет на Холдинг „Света София” АД за 2018 г. е заверен от Даниела Кънчева Григорова. 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. Литавково, общ. Ботевград, ул. “Шести септември” №85 и притежава Диплома №0650/2009 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС).</p> <p><i>Каква е основната финансова информация относно Емитента</i> Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2018 г., както и от неодитирания междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2019 г.</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Показатели (в хил. лв.)</th> <th style="text-align: center;">30.09.2019</th> <th style="text-align: center;">31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Данни от консолидираните отчети за всеобхватния доход</i></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Показатели (в хил. лв.)	30.09.2019	31.12.2018	<i>Данни от консолидираните отчети за всеобхватния доход</i>		
Показатели (в хил. лв.)	30.09.2019	31.12.2018				
<i>Данни от консолидираните отчети за всеобхватния доход</i>						

Общо приходи от продажби	2 512	18 467
Оперативна печалба/(загуба)	(13)	1 729
Нетна печалба/(загуба) за годината	1 924	2 146
Доход на акция (лв.)	0.12	0.57

Показатели (в хил. лв.)	30.09.2019	31.12.2018
<i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>		
Общо активи	142 427	147 010
Собствен капитал	37 864	35 940
Общо пасиви (привлечени средства)	104 563	111 070

Показатели (в хил. лв.)	30.09.2019	31.12.2018
<i>Данни от консолидираните отчети за паричните потоци</i>		
Нетни оперативни парични потоци	10 180	(15 767)
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност	(4 194)	(10 938)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(5 761)	26 759

В одиторските доклади през периода, обхванат от историческата финансова информация (2018 г.) не се съдържат квалификации на одиторите. Не е представена проформа финансова информация.

Кои са основните рискове характерни за Емитента

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.

Специфични – Несистематични рискове (съществуват възможности за тяхното управление)

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, Луй 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.

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.

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.

Групата на Холдинг „Света София“ АД може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на Холдинг „Света София“ АД 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 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.

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 възникване на вземания от клиенти, депозиране 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. Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. 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.

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.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни

средства, като внимателно следи 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. Поради динамичния характер на бизнеса, Групата се стреми да поддържа гъвкавост на финансирането чрез кредитни линии. 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 банкови институции 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.

Общи – Системни рискове (Емитента не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях)

Макроекономически риск

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 през 2009 г. Българската икономика беше засегната от световната финансова криза с известно закъснение, основно по линия на свиващото се външно потребление и рязко намалелите финансови потоци към страната, включително и преките чуждестранни инвестиции. 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., темпа на нарастване на БВП възлиза на 4% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза), а през 2016 г. е 3.8%. През 2017 г. отново има силен, макар и по-нисък от предходната година ръст на БВП от 3.5%. По последни данни на НСИ ръстът на страната през 2018 г. възлиза на 3.1% (през третото тримесечие на 2019 г. е 3.1%).

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- с положителна перспектива, по скалата на Moody's е Baa2 със положителна перспектива, а според скалата на Fitch, е BBB с положителна перспектива.

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.

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.

Раздел В – Информация за ценните книжа

Кои са основните характеристики на предлаганите ценни книжа

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 20 000 (двадесет хиляди) броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации на Дружеството. Облигациите са с ISIN код: BG2100019194. Номиналната стойност на всички облигации е 1 000 лева.

Валута на емисията ценни книжа е български лева (BGN).

Описание на правата, свързани с предлаганите ценни книжа – всички Облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на Облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните Облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на Облигационерите (всяка Облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т.10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация и несъстоятелност на Дружеството.

Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 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. При извършване на разпределение на осребреното имущество, вземанията, обезпечени със залог и ли ипотека, се удовлетворяват приоритетно преди всички останали, като получават плащане от получената при реализацията на обезпечението сума.

Ред на вземанията по ценните книжа – издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Ограничения върху свободното прехвърляне на ценни книжа – съгласно приложимите нормативни актове и Устава на Емитента, издадените от Дружеството облигации се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване изискванията на действащото

законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централен депозитар.

Къде ще се търгуват ценните книжа

Заедно с одобрението на Проспекта от КФН, емисията облигации ще бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. С цел търговия на регулиран пазар ще подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар – сегмент за облигации на Основния пазар на „Българска фондова борса“ АД.

Има ли гаранция, свързана с ценните книжа

Естество и обхват на гаранцията: Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 7 ноември 2019г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, Холдинг „Света София“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите (АБВ Инвестиции ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 748 000 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 14.11.2019 г. Срокът на застрахователната полица е до 28.12.2027 г.

Кой гарантира ценните книжа:

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 (0)2 9811340. Електронна страница: www.armees.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност.

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на ЗАД „Армеец“ към 31.12.2018 г. и междинния неодитиран годишен финансов отчет на ЗАД „Армеец“ към 30.09.2019 г.

Показатели (в хил. лв.)	30.09.2019	31.12.2018
<i>Данни от консолидираните отчети за всеобхватния доход</i>		
Общо премиен приход	165 969	207 970
Оперативна печалба/(загуба)	-	30 679
Нетна печалба/(загуба) за годината	4 213	5 206
Доход на акция (лв.)	-	15.77
Показатели (в хил. лв.)	30.09.2019	31.12.2018
<i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>		
Общо активи	443 320	427 668
Собствен капитал	84 030	79 817
Общо пасиви (привлечени средства)	359 290	347 851
Показатели (в хил. лв.)	30.09.2019	31.12.2018
<i>Данни от консолидираните отчети за паричните потоци</i>		
Нетни оперативни парични потоци	485	(2 670)
Нетен паричен поток от инвестиционната дейност	248	(3 164)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(14)	(314)

Най-съществените рискови фактори за лицето гарантиращо ценните книжа

Застрахователен риск

През 2019 г. нямаше големи природни бедствия и катастрофични събития. Застрахователният риск се развиваше нормално. По линии бизнес, по които има увеличение на броя на щетите, същите са породени основно поради нарасналите обеми на продажби или плащания по полици от предходни застрахователни периоди. Щетимостта по застраховката „ГО на автомобилиста“ е ключов показател. По останалите застраховки, през 2019 г. риска се развиваше в рамките на очакваното. Общият размер на изплатените от „ЗАД Армеец“ АД обезщетения през деветмесечието на 2019 г. е 82 749 815 лв. Реализираните от компанията брутна и нетна квота на щетимост към 30.09.2019 г. са съответно 53,3 % и 45,4 %.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от дружеството

финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. За периода от създаване на дружеството до края на последната пълна финансова година, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

Основните рискове, специфични за ценните книжа:

Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по Облигациите, когато те са дължими (Кредитен риск).

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към Облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на Холдинг „Света София” АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към Облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Лихвен (ценови) риск.

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на Облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи. В обратния случай, при повишаване на пазарните лихвени равнища, цената на Облигациите ще се понижи и ако потенциалните инвеститори желаят да продадат притежаваните от тях облигации преди падежа на емисията, то те ще претърпят загуби.

Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена

Няма сигурност, че ликвидност на Облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на Облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Раздел Г – Информация за предлагането

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

Срокове и условия на предлагането – Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, в срок не по-дълъг от 6 месеца след сключването на облигационния заем (14.11.2019 г.). Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на „Българска фондова борса” АД за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Облигациите от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса” АД. Търговията с тях се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията.

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

Допускане до търговия на регулиран пазар – в срок не по-дълъг от 6 (шест) месеца след сключването на облигационния заем (14.11.2019 г.), облигациите ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на „Българска фондова борса” АД.

План за разпределение – не са налице основания за привилегировано предлагане на Облигациите на определени групи инвеститори. Всички инвеститори могат при равни условия да закупят Облигации на Дружеството на БФБ, след допускането им до търговия. Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е една облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

Общите разходи за допускането до търговия, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от емитента – общите разходи по непубличното предлагане и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 32 353 лв. (от тях 13 609 лв. във връзка с първичното частно пласиране и 18 744 лв. з допускането до търговия на регулиран пазар). Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с Облигации на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД). Никакви специални такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с Облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута, и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси.

Защо е съставен този проспект

Корпоративните облигации на Холдинг „Света София” АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично предлагане (частно пласиране).

Настоящото допускане до търговия на регулиран пазар се извършва въз основа Решение на Съвета на директорите на Емитента от 07.11.2019 г. и е с цел да се осигури възможност за вторична търговия на “Българска фондова борса” АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Нетните постъпления от облигационния заем в размер на 19 968 хил. лв. са използвани за следните направления:

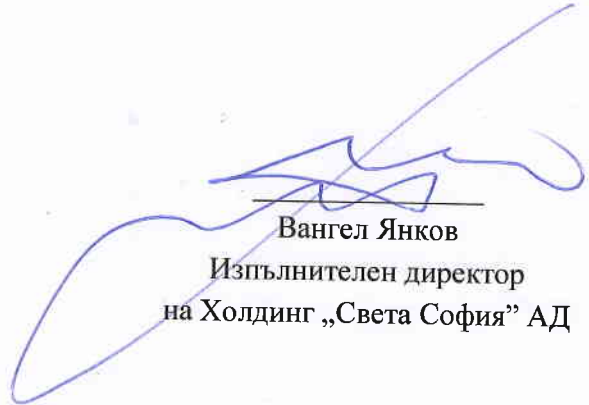
- подобряване на капиталовата позиция на Групата чрез погасяване на задължения – 8 590 хил. лв.;
- инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества – 7 550 хил. лв.;
- безсрочни депозити – 3 828 хил. лв.

Към датата на проспекта не са използвани средства от облигационната емисия за придобиване на вземания.

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно пласиране) предлагане.

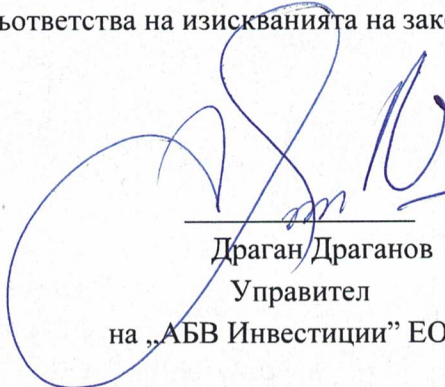
Няма конфликт на интереси по отношение на емисията, предлагането и допускането до търговия на регулиран пазар.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Холдинг „Света София” АД, с подписа си декларира, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.

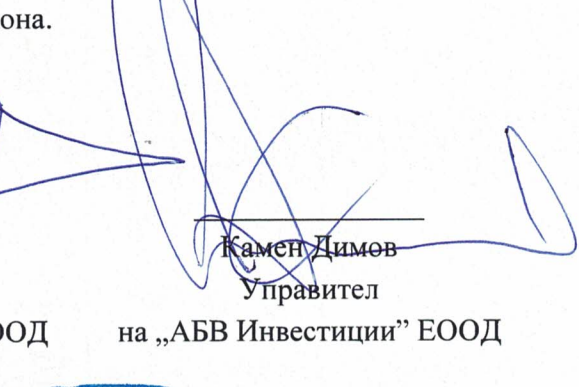


Вангел Янков
Изпълнителен директор
на Холдинг „Света София” АД

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, че Резюмето 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” АД, в качеството му на Застраховател по издадената от Холдинг „Света София” АД облигационна емисия, с подписа си декларират, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.


Миролуб Иванов
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец” АД




Константин Велев
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец” АД