

# ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия  
корпоративни облигации с емитент

## СЕВЕРКООП – ГЪМЗА ХОЛДИНГАД

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на листваните ценни книжа:	26 000 броя
Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) лева

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ(ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 758-Е/29.10.2024

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

27 Септември 2024 г.

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

Този документ представлява проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на издадени от “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД 26 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24 параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно заедно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Гарантът отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни, посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

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

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офиса на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД, с гр. София, бул. Симеоновско шосе №

85з, вх. А, офис 9., тел. +359 2 944 06 99, ел. поща: [office@severcoop.com](mailto:office@severcoop.com), лице за контакт: Вилизар Чупетловски - Директор за връзка с инвеститорите

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след одобрение му, на интернет страницата на „Българската фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на емитента “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД, а именно - (<http://www.severcoop.com/>).

Някои от понятията, използвани в този Проспект, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, имат следното значение:

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД

**„Проспектът“** – Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД

**„Облигациите“** или **„Облигационния заем“** - 26 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка

**„Довереник“** или **„Довереник на облигационерите“** – ИП “ЮГ Маркет” ЕАД, ЕИК 115156159

**КФН** – Комисия за финансов надзор

**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор

**Наредба № 38** – Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

**ТЗ** – Търговски закон

**ИП** – Инвестиционен посредник

**ОС** – Общо събрание

**ОСА** – Общо събрание на акционерите

**СД** – Съвет на директорите

**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане

**ЗДДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

**ДЕС** – Дипломиран експерт – счетоводител

**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

**МСС** - Международни счетоводни стандарти

**МСФО** - Международни стандарти за финансова отчетност

**УС** - Управителен съвет

## Съдържание

1. РЕЗЮМЕ .....	9
Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите .....	9
Раздел В – Основна информация за емитента.....	9
Раздел С – Основна информация за ценните книжа.....	11
Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар .....	14
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	16
2.1. Систематични рискове: .....	16
2.2. Несистематични рискове .....	21
2.3. Рискове, свързани с характера на ценните книжа .....	23
3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) .....	28
3.1. Отговорни лица.....	28
3.2. Законово определени одитори .....	29
3.3. Рискови фактори .....	29
3.4. Информация за емитента. ....	30
3.4.1. История и развитие на емитента.....	30
3.4.2. Фирма и търговско наименование на Емитента.....	30
3.4.3. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС).....	30
3.4.4. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента .....	30
3.4.5. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти .....	30
3.4.6. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му. ....	30
3.4.7. Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. ....	32
3.4.8. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година. ....	33
3.4.9. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента. ....	33
3.5. Преглед на стопанската дейност.....	33
3.5.1. Описание на основни дейности .....	33
3.5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция. ....	34
3.6. Организационна структура .....	34
3.7. Информация за тенденциите .....	35
3.7.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта	

3.7.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година .....	35
3.8. Прогноза или оценка на печалбата.....	36
3.9. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав.....	36
3.9.1. Членове на управителният орган .....	36
3.9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи ....	37
3.10. Мажоритарни акционери .....	37
3.10.1. Известна на емитента информация по отношение дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол .....	37
3.10.2. Известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породят промяна в контрола върху Емитента. ....	39
3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....	39
3.11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети.....	39
3.11.2. Одитирана историческа годишна финансова информация.....	44
3.11.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана.....	44
3.11.2.3. Финансовите данни в Проспекта, които не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента и техният източник.....	44
3.11.3. Правни и арбитражни производства .....	44
3.11.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента .....	45
3.12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	45
3.12.1. Акционерен капитал.....	45
3.12.2. Учредителен акт и устав.....	45
3.13. Договори от съществено значение .....	45
3.14. Налични документи.....	45
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....	46
4.1. Съществена информация.....	46
4.1.1. Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането	46
4.1.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията.....	46
4.2. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия .....	50
4.2.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number) .....	50
4.2.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа .....	50

4.2.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на носител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите .....	51
4.2.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия. ....	51
4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа .....	51
4.2.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента. Информация относно нивото на подчиненост. ....	51
4.2.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.....	52
4.2.8. Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва.....	57
4.2.9. Падеж.....	61
4.2.10. Индикация за доходността. Методът, по който се изчислява доходността.....	62
4.2.11. Как са представени притежателите на облигациите.....	63
4.2.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били емитирани ценните книжа .....	68
4.2.13. Дата на емитиране .....	68
4.2.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	68
4.2.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. ....	71
4.2.16. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия - ако са различни от Емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.....	74
4.3. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....	74
4.3.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.....	74
4.3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането .....	74
4.3.1.2. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване .....	75
4.3.1.3. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми .....	75
4.3.1.4. Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице	75
4.3.1.5. Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа	75
4.3.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.....	76

4.3.1.7	Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване.....	76
4.3.2.	План за разпространение и разпределение .....	76
4.3.2.1.	Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа	76
4.3.2.2.	Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването. .	77
4.3.3.	Цена .....	77
4.3.3.1.	Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа.....	77
4.3.3.2	Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа.....	77
4.3.4.	Пласиране и поемане.....	77
4.3.4.1	Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането.....	77
4.3.4.2	Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава .....	77
4.3.4.3	Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. ....	77
4.3.4.4	Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане.....	78
4.4.	Допускане до търговия и организация на посредничеството .....	78
4.4.1.	Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. ....	78
4.4.2.	Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия.....	79
4.4.3.	Име и адрес на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент .....	79
4.4.4.	Емисионната цена на ценните книжа .....	79
4.5.	Допълнителна информация .....	79
4.5.1.	Ако в Проспектът са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали .....	79
4.5.2.	Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме	79

4.5.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. ....	79
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ) 79	
5.1. Същност на гаранцията .....	79
5.2. Обхват на гаранцията .....	81
5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице .....	82
5.3.1. Отговорни лица .....	82
5.3.2. Законови определени одитори .....	82
<b>5.3.3. Рискови фактори .....</b>	<b>83</b>
<b>5.3.4. Информация за Застрахователя .....</b>	<b>86</b>
<b>5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите .....</b>	<b>87</b>
<b>5.3.6. Организационна структура .....</b>	<b>89</b>
<b>5.3.7. Прогнозни печалби .....</b>	<b>90</b>
<b>5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи .....</b>	<b>90</b>
<b>5.3.9. Мажоритарни акционери .....</b>	<b>92</b>
<b>5.3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта .....</b>	<b>94</b>
<b>5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта .....</b>	<b>97</b>
5.4 Налични документи .....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ: Декларации .....	99



## 1. РЕЗЮМЕ

### Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

#### А.1 Наименование и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа.

Емитент на облигациите е “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД. Облигациите са с ISIN код BG2100030241, CFI код DBVUFR, FISN код SEVERKOOP-GAMZA/VARBD 20320626.

#### А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на емитента

“СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 121661931, с LEI код 8945008JSEZX525SHD47 и седалище и адрес на управление в гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9, с тел: +359 2 944 06 99, електронна поща: office@severcoop.com, интернет страница: <http://www.severcoop.com/>.

#### А.3 Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Емитентът е издател на облигациите и съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите след одобрение на проспекта ще иска допускането им до търговия на регулирания пазар.

#### А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, одобрил Проспекта.

Комисията за финансов надзор с адрес в гр. София, 1000, район Оборище, ул. „Будапеща” № 16; тел.: +359 2 9404 999, интернет страница: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); e-mail: [delovodstvo@fsc.bg](mailto:delovodstvo@fsc.bg).

#### А.5 Дата на одобрение на проспекта

Проспектът е одобрен от КФН на 29.10.2024 г. с Решение № 758-Е на КФН.

#### А.6 Предупреждения

Настоящото резюме към проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира във облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително и на всички документи, които са част от него. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюме, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части от Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестиран в съответната емисия облигации. Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

### Раздел В – Основна информация за емитента

#### В.1 Кой е емитентът на ценните книжа?

Правната форма на Емитента е акционерно дружество, което е вид капиталово търговско дружество, учредено, организирано и управлявано в Република България съобразно действащото българско законодателство. Единният идентификационен код на Емитента, с който е вписан в търговския регистър към Агенцията по вписванията при Министерството на правосъдието, е 121661931. Седалището и адресът на управление на Емитента са в гр. София 1700, район Лозенец, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9. Основната дейност на емитента включва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира; финансиране на дружества, в които дружеството участва, дружеството може да извършва всякаква друга търговска дейност, освен забранените от закона. Групата на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД осъществява дейността си на територията на Република България. Икономическата група на Емитента е съставена от дружеството майка “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД, неговите дъщерни дружества „Имоти-С“ АД, „Имоти - Т“ ЕООД, „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД, „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД и „Устрем Холдинг“ АД.

Доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК („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“), включително и според чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон. Членове на Съвета на директорите са: Явор Венциславов Ангелов, Ивайла Бисерова Чонгова, Десислава Будьонова Чакърлова. Дружеството се представлява пред трети лица от Явор Венциславов Ангелов. Денислав Василев Велев, управител на одиторско дружество „Финстаб“ ООД с регистрационен номер 104 от регистъра на ИДЕС е в качеството си на лице, одитирало годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и за 2023 г., с адрес гр. София, ул. Д-р Лонг № 11.

## В.2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е представена от годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. и неодитирани консолидирани финансови отчети към 30.06.2024 г. и 30.06.2023 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя индивидуални и консолидирани финансови отчети.

Показател/Период в хил. лв.	<u>Отчет за приходите и разходите</u>			
	30.06.2024 г. консолидиран неодитиран	30.06.2023 г. консолидиран неодитиран	2023 г. консолидиран одитиран	2022 г. консолидиран одитиран
ЕБИТ (оперативна печалба/(загуба))	910	3 048	3 761	5 881
ЕБИТДА (печалба преди данъци лихви и амортизация)	910	3 064	3 494	5 913
Приходи	1 490	3 974	4 831	8 145

Показател/Период в хил. лв.	<u>Счетоводен Баланс</u>		
	30.06.2024 г. консолидиран неодитиран	2023 г. консолидиран одитиран	2022 г. консолидиран одитиран
Общо Активи	85 491	64 055	105 232
Собствен Капитал	28 095	27 997	29 657
Общо Пасиви	57 396	36 058	75 575
Финансов Ливъридж (активи/собствен капитал)	3.04	2.28	3.55

Показател/Период	<u>Коефициенти</u>		
	30.06.2024 г. консолидиран неодитиран	2023 г. консолидиран одитиран	2022 г. консолидиран одитиран
Пасиви/активи	67.14%	56.29%	71.82%
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/разходи за лихви)	1.12	2.75	1.60
Текуща ликвидност	4.59	2.33	2.27
Нетни финансови задължения(дългосрочни задължения плюс краткосрочния задължения минус парични средства) в хил. лв.	56 557 хил. лв.	35 960 хил. лв.	75 241 хил. лв.
Коефициент на задлъжнялост(съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)	2.04	1.29	2.55

Показател/Период в хил. лв.	<u>Парични потоци</u>			
	30.06.2024 г. консолидиран неодитиран	30.06.2023 г. консолидиран неодитиран	2023 г. консолидиран одитиран	2022 г. консолидиран одитиран
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-106	-180	396	-1 405
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	21 651	1 068	2 939	1 693

Нетни парични потоци от финансова дейност	22 498	-832	-3 571	-354
---	--------	------	--------	------

#### *Проформа финансова информация*

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

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

В одиторските доклади към годишните консолидирани финансови отчети за 2022 г. и 2023 г. е изразено мнение, според което финансовите отчети за съответните години представят достоверно и във всички съществени аспекти финансовото състояние към 31 декември за годината, за която се отнасят, и финансовите резултати от дейността и парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### **В.3 Кои са основните рискове, характерни за емитента?**

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

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

*Ключова информация за систематичните рискове, неспецифични за емитента:*

- Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от пандемията от COVID-19 и войната в Украйна;
- Политически риск;
- Инфлационен риск;
- Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

*Ключова информация за рисковете, специфични за емитента или неговия отрасъл*

- Рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества
- Рискове свързани с управленска политика на мениджмънта
- Риск от промяна в контрола (акционерната структура)
- Риск свързан със зависимост от ключови служители
- Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията, на които се различават от пазарните.

## **Раздел С – Основна информация за ценните книжа**

### **С.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?**

*Описание на вида и класа на ценните книжа*

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ облигациите имат присвоен ISIN код BG2100030241, CFI код DBVUFR, FISN код SEVERKOOP-GAMZA/VARBD 20320626.

Облигациите от Емисията са емитирани в лева. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисионната стойност на една облигация е 1 000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 26 000 000 лева. Броят на облигациите е 26 000. Срокът на емисията 8 години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период на главницата. Падеж на емисията - 26.06.2032 г.

Амортизация на главницата: първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) вноски равни вноски, всяка на стойност 2 600 000 (два милиона и шестстотин хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (26.12.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

*Описание на правата, свързани с ценните книжа*

Имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номинална стойност на притежаваните облигации;
2. Право на вземане на лихви по притежаваните облигации;
3. Предимствено право на удовлетворение при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите и преди необезпечени кредитори. При несъстоятелност на дружеството, облигационерите ще се удовлетворят преди необезпечените кредитори, само ако вземанията им са обезпечени със залог или ипотека, но не е със застраховка.

Неимуществени права:

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

1. Право на участие в общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

*Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност:*

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от облигациите, преди акционерите на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирването на търговски дружества се урежда от ТЗ. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери. Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан редът на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

*Ограничения върху свободното прехвърляне*

Съгласно Решението на компетентния орган на "СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, ГПК и Наредба № 38 в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху облигациите.

*Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, вписано в ТР с вписване № 20240702131317, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, като размерът на дължимата лихва няма да бъде по-малко от 3.00 % и няма да бъде повече от 5.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 26.12.2024 г., 26.06.2025 г., 26.12.2025 г., 26.06.2026 г., 26.12.2026 г., 26.06.2027 г., 26.12.2027 г., 26.06.2028 г., 26.12.2028 г., 26.06.2029 г., 26.12.2029 г., 26.06.2030 г., 26.12.2030 г., 26.06.2031 г., 26.12.2031 г., 26.06.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 26.12.2027 г., 26.06.2028 г., 26.12.2028 г., 26.06.2029 г., 26.12.2029 г., 26.06.2030 г., 26.12.2030 г., 26.06.2031 г., 26.12.2032 г., 26.06.2032 г.

**С.2. Къде ще се търгуват ценните книжа**

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар. Емитентът се е задължил да предприеме необходимите мерки за регистрация на емисията за търговия на БФБ не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави, пазари на растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар, организиран от БФБ.

**С.3. Гаранции, свързани с ценните книжа**

“СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД застрахователен договор. Според договора „ЗАД Армеец“ АД поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 33 474 465.74 лева. Срокът на полицата е до 26.08.2032 г. Съгласно решението на СД на Емитента от 25.06.2024 г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 365-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека и/или залог върху активи на Дружеството в полза на Довереника на облигационерите.

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 ТР при Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2, телефон: +359 2 981 13 40, електронна страница: [www.armees.bg](http://www.armees.bg) (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ АД е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ АД упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ АД е застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

На „ЗАД Армеец“ е присъден кредитен рейтинг от ВВВ – с положителна перспектива. Рейтинговата агенция, присъдила рейтинга, е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. ЗАД „Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечавашата страна.

Основна финансова информация относно лицето, гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2022 г. и 2023 г. и от междинните финансови отчети на дружеството към 30.06.2023 г. и 30.06.2024 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022
Печалба/загуба от оперативна дейност	17 428	15 584	52 555	59 002
Печалба/загуба за периода	8 892	8 254	10 826	8 382

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	242 597	243 666	301 576
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)	2,41	2,44	2,94

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	22 318	6 063	35 306	27 094
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	474	566	(11 056)	(24 429)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(4 090)	(3 098)	(3 070)	(1 825)

**Основни рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа:**

Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗАД Армеец“ АД, са:

Застрахователен риск: Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви.

Пазарен риск: представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност на търгуемите пазарни инструменти в следствие на бъдещи промени в пазарните условия.

#### **С.4 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа**

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията
- Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията
- Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем
- Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта
- Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

### **Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар**

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от СД на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите, свързани с частното предлагане, и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации, се очаква да бъде 57 526 лв. или 2.21 лв. на облигация. Разходите, отнесени към общия размер на емисията от 26 млн. лева, представляват 0,22%. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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

Емитентът “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

#### **Защо е съставен този проспект:**

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва на 26.06.2024 г. Дружеството успява да пласира 26 000 облигации от първоначално предложените 26 000 облигации. Всичките средства ще бъдат използвани, както следва:

- придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества – с цел консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество, портфейлни инвестиции;
- подобряване на капиталовата структура на холдинга и дружествата от негова група, чрез повишаване на възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите;
- придобиване на финансови инструменти и активи с цел повишаване на финансовия резултат на холдинговото дружество в средносрочен и дългосрочен план;
- погасяване на падежирали задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите;
- финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група;
- придобиване на вземания;
- покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия.

**Нетна стойност на постъпленията от емисията съгласно чл. 7, параграф 8, буква в), подточка „i“ от Регламент (ЕС) 2017/1129.**

- Разходите свързани с частното предлагане са в общ размер на 40 326 лв.
- Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:
- Такса за допускане до търговия на сегмент облигации на БФБ – 1 200 лв.
- Такса към КФН за одобрение на Проспект – 10 000 лв.
- Такса за поддържане на регистрацията на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE – 3 000 лв.
- Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR – 3 000 лв.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар възлизат на 57 526 лева.

След допускане до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 25 942 474 лева.

Сумата от постъпленията на емитирания облигационен заем е използвана за следните направления:

- Сума в размер на 2 282 хил. лв. е използвана за погасяване на текущи задължения на дружеството с цел да се реструктурира дълга и оптимизира капиталовата структура на Емитента;
- Сума в размер на 4 520 хил. лв. е разходвана за предоставяне на заеми към дъщерни и асоциирани предприятия;
- За придобиване на финансови инструменти - акции и дялове от договорни и алтернативни инвестиционни фондове на обща стойност в размер на 19 070 хил. лв.
- Остатъкът от сумата в размер на около 128 хил. лв. е използвана за такси и разходи по пласиране на емисията и/или за допълнителен ликвиден буфер и/или за придобиване на мажоритарни и/или миноритарни участия в капитала на търговски дружества при наличие на изгодни икономически условия, като към датата на изготвяне на настоящия проспект не са налице конкретни такива дружества.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

Доколкото е известно на Емитента, не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

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

## 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

*Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информация за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.*

*Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.*

*Представените по-долу рискове са подредени от висока към ниска степен на вероятността от тяхното възникване, съответно степента им на отрицателно въздействие върху Емитента.*

### 2.1. Систематични рискове:

*Това са общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които Емитента не може да оказва влияние.*

- Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците войната в Украйна;
- политически риск;
- кредитен риск;
- валутен риск;
- инфлационен риск;
- риск от безработица;
- риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.
- Риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия
- ✓ **Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от войната в Украйна**

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

Повече от две години след като Русия започна военната агресия срещу Украйна, след общата икономическа стагнация през 2023 г., по-добрият от очакваното растеж в



началото на 2024 г. продължаващото намаляване на инфлацията създадоха условия за постепенно увеличаване на икономическата активност.

Скромният растеж от 2023 г. до голяма степен се дължи на импулса на икономическото възстановяване след пандемията през предходните две години. Още към края на 2022 г. икономическата експанзия приключи внезапно и оттогава дейността като цяло е в стагнация на фона на намаляваща покупателна способност на домакинствата, свиващо се външно търсене, силно затягане на паричната политика и частичното оттегляне на фискалната подкрепа през 2023 г. Така икономиката на ЕС влезе в 2024 г. на по-слаба основа от очакваното преди. След едва избягване на техническа рецесия през втората половина на миналата година, перспективите за първото полугодие на 2024 г. остават скромни, въпреки че в последната прогноза очакваният икономически растеж за 2024 се увеличава.

Все пак има положително развитие след зимната прогноза на Европейската комисия за 2023 г., особено що се отнася до инфлацията. След общата икономическа стагнация през 2023 г., по-добрият от очакваното растеж в началото на 2024 г. и продължаващото намаляване на инфлацията създадоха условия за постепенно увеличаване на икономическата активност през прогнозния период. Резкият спад на цените на енергията беше последван от широкообхватно и по-бързо от очакваното забавяне на ценовия натиск. Тъй като предлагането на енергия продължава да изпреварва търсенето, спот и бъдещите цени на петрола и особено на газа вече са значително по-ниски от предполагаемото в зимната прогноза 2023 г. Поради това цените на дребно на енергията се очаква да паднат още повече, което ще помогне на ЕС да възстанови част от загубената по време на енергийната криза конкурентоспособност. Въпреки лекия възходящ натиск от по-високите разходи за корабоплаване в резултат на смущенията в търговията в Червено море, основната инфлация продължава да върви стабилно надолу.

В прогнозата на Европейската комисия от пролетта се предвижда растеж на БВП през 2024 г. от 1,0 % в ЕС и 0,8 % в еврозоната. През 2025 г. се очаква растежът на БВП да се ускори до 1,6 % в ЕС и до 1,4 % в еврозоната. Очаква се инфлацията по ХИПЦ в ЕС да намалее от 6,4 % през 2023 г. на 2,7 % през 2024 г. и на 2,2 % през 2025 г. В еврозоната се очаква тя да се забави от 5,4 % през 2023 г. на 2,5 % през 2024 г. и на 2,1 % през 2025 г.

#### ✓ 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.

През последните 3 години политическата конюнктура в страната е белязана от преобладаващата безпрецедентна политическа криза, която в следствие на последните събития е с тенденция към задълбочаване. След поредица от извънредни избори и дълги периоди на служебна власт, през лятото на 2023 г. след трудни преговори между основните политически формации беше сформирано редовно правителство, което да управлява на т.нар. „ротационен принцип“. След неуспешни преговори в управляващото мнозинство през месец Март на 2024 г. за осъществяване на „ротацията“ се стигна до оставка на правителството и насрочване на нови парламентарни избори.

Към момента в страната функционира служебно правителство, като през месец юни се проведеха парламентарни избори. Резултатите от тях не доведоха до коренна промяна в разпределение на различните основни партии и не беше достигнато до споразумение между тях за съставянето на редовно правителство, съответно през есента на 2024 г. се очаква провеждането на нови парламентарни избори. Предходното е предпоставка за повишаване на съществуващият риск от продължаващо задълбочаване на политическата криза, а при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на редица законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

#### ✓ Кредитен риск

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

#### **Актуален кредитен рейтинг на Република България**

Дата	Агенция	Дългосрочен Чужда/местна валута	Краткосрочен Чужда/местна валута	Перспектива
24.05.2024г.	Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
03.02.2023г.	Moody's	Baa1	Baa1	Стабилна
26.04.2024г.	Fitch	BBB / BBB	F-2 /-	Положителна
02.08.2023г.	Scope	BBB+	S-2	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

#### ✓ Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

Емитента има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски

долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

✓ **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.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) 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. През последните месеци, значителните пакети помощи, които централните банки отпускат на водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента цените на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

По данни на НСИ, публикувани на 15.07.2024 г., индексът на потребителските цени през юни 2024 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е -0.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юни 2024 г., спрямо юни 2023 г. е 2.5%.

✓ **Риск от безработица**

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там намаляват и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

По данни на НСИ общият брой на заетите лица през първото тримесечие на 2024 г. е 2 907.3 хил. В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. броят на заетите намалява с 0.7%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 52.8%, като при мъжете той е 59.1%, а при жените - 47.0%. Безработните лица през първото тримесечие на 2024 г. са 152.5 хил. В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. броят на безработните се увеличава с 17.6 хил., или с 13.0%. За същия период коефициентът на безработица нараства с 0.6 процентни пункта и достига 5.0%.

✓ **Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива**

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената

методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

✓ **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

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. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративния данък и осигуровките в следващите при евентуален скок на бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

✓ **Рискове, свързани с изменението на климата и настъпване на форсмажорни събития**

Природни катастрофични събития и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Такова форсмажорно обстоятелство е войната, която се води в Украйна. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

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

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента и неговата Група понастоящем все още не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той и най-вече чрез дъщерните си дружества ще бъде изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

## 2.2. Несистематични рискове

– *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.*

*Рискове, специфични за Дружеството, са:*

- ✓ **бизнес риск** – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ **кредитен риск** - при осъществяване на своята дейност Емитента е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. В допълнение, част от постъпленията от настоящата облигационна емисия са предоставени на дъщерни и асоциирани дружества, което създава допълнителен риск от мултиплициране на кредитния риск на Емитента. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ **ликвиден риск** - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Емитента управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ **рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества** – възможно е в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Основните рискове и несигурности, пред които са изправени дъщерните дружества на групата са рискове, типични за секторите, в които те функционират – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружествата могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори, като:

- *Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти.* Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са: понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти; понижаване 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;
- ✓ **управленска политика на мениджмънта** - бъдещото развитие на емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най- бързо ако са необходими промени в управленската политика. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние;
- ✓ **риск от промяна в контрола (акционерната структура)** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на емитента, а оттам да окаже и значително влияние върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си;
- ✓ **зависимост от ключови служители** - бизнесът на Групата е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента 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. 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, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал;
- ✓ **неетично и незаконно поведение** - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в

бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

- ✓ **риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните** - съществува риск от осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между емитента и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ **риск от конкуренция в сектора в който дружеството оперира** – Секторът на недвижимите имоти, инвестиционното посредничество и управление на активи, в които основно оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на Дружеството зависи от общото състояние на пазара на имоти. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.
- ✓ **Лихвен риск**- Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е със плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.
- ✓ **Валутен риск** - по-голямата част от сделките на Емитента и дъщерните му дружества се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните трансакции на Емитента, същите са деноминирани главно в евро, което намалява валутния риск предвид фиксирания курс на лева към еврото в България. За да управлява ефективно валутния риск, Емитента следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки във валута извън евро.

### 2.3. Рискове, свързани с характера на ценните книжа

- ✓ **Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията**

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на емитента, 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. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия.

Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на дружеството, 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. Възможното покачване на лихвите в световен мащаб също би се отразило директно на плаващия лихвен процент на настоящата емисия от облигации, което би засилило риска от забава на плащанията по емисията облигации на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД.

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

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

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Така заложените лихвени плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (26.06.2024 г.), стойността на EURIBOR е положителна величина в размер на 3.691%. В момента лихвената политика на Европейската централна банка е в посока на „затягане“, в опит за намаляване на повишената инфлация. Това от своя страна би натоварило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска лихва, в случай че политиката на ЕЦБ се промени. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.00 % на годишна база. Именно с оглед на това да няма толкова висок риск от променливия лихвен процент за заложи минимум и максимум в общия лихвен процент.

✓ **Ценови и лихвен риск**

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че



„приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са във възходящ тренд, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нарастващ но по-нисък от тези с фиксиран. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

✓ **Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем**

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

✓ **Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта**

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

✓ **Реинвестиционен риск**

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от получената до падежа на всяко едно от тях. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от добитата при държането им, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

✓ **Риск от промяна в параметрите на емисията облигации**

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента, промяна в обезпечението и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или не присъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите. При замяна на обезпечението се свиква Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява ипотека и/или залог върху активи на Дружеството в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

✓ **Ликвиден риск**

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“. Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:
- развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- финансовото състояние на Емитента.

✓ **Валутен риск**

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната

доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

✓ **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При продължаващо нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

✓ **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

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

✓ **Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори**

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в

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

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)**

#### **3.1. Отговорни лица**

Емитентът поема отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор, представляващ “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД, Явор Венциславов Ангелов декларира, че доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно: Явор Венциславов Ангелов, Десислава Будьонова Чакърлова и Ивайла Бисерова Чонгова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията, посочена в Проспекта, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД са гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9.

Съставител на консолидираните одитирани годишни финансови отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г., както и на междинните консолидирани неодитирани финансови отчети към 30.06.2023 г. и 30.06.2024 г. е Евгения Стоянова Пеева.

Евгения Стоянова Пеева отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от ЗСч. за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от нея финансови отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта Евгения Стоянова Пеева декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Денислав Василев Велев, управител на одиторско дружество „Финстаб“ ООД с регистрационен номер 104 от регистъра при ИДЕС в качеството си на лице, одитирало годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и за 2023 г., с адрес гр. София, ул. Д-р Лонг № 11 отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. С декларацията си в края на проспекта Денислав Велев декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице, гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД като Застраховащ и Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларира, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

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

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

- Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)).
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg))

Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение № 758-Е/29.10.2024 г.

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

Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия проспект.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

### **3.2. Законово определени одитори**

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. са одитирани от „ФИНСТАБ“ ООД, одиторско дружество с регистрационен номер 104 от регистъра при ИДЕС, с управител Денислав Велев с адрес гр. София, ул. Д-р Лонг № 11. Ключовият одитор Денислав Велев е с регистрационен номер 0651 и с адрес за кореспонденция гр. София 1510, кв. „Х. Димитър“, ул. „Д-р Алберт Лонг“ № 11, ап. 4.

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

### **3.3. Рискови фактори**

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 Рискови фактори.

### **3.4. Информация за емитента.**

#### **3.4.1. История и развитие на емитента**

“СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД е акционерно дружество. Дружеството е с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от ЗППЦК и е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД и ЕИК 121661931.

#### **3.4.2. Фирма и търговско наименование на Емитента**

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „СЕВЕРКООП – ГЪМЗА ХОЛДИНГ“, което се изписва на латиница по следния начин: SEVERCOOP - GAMZA HOLDING.

#### **3.4.3. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС).**

Място на регистрация на Емитента е България. Дружеството е регистрирано в ТР с ЕИК 121661931.

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 8945008JSEZX525SHD47.

#### **3.4.4. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента**

Дружеството е регистрирано в Република България по фирмено дело № 13 487 от 1996 г. на Софийски градски съд, с Решение № 1/15.11.1996 г. на фирмено отделение, вписано с партиден № 28, том I, регистър IA, стр. 164 в регистъра на съда. Първоначално Дружеството-майка е учредено като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Приватизационен фонд „Северкооп-Гъмза“ АД. През 1998 г. в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и § 4 от ПЗР на Закона за приватизационните фондове дружеството-майка преурежда дейността си като холдинг. Дейността на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

#### **3.4.5. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти**

Седалището на Емитента е България, гр. София 1700, р-н Лозенец, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9., телефон: +359 2 944 06 99, ел. поща: office@severcoop.com, интернет страница: <http://www.severcoop.com/>

Инвеститорите следва да отчитат, че информацията на уебсайта на Дружеството не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена изрично чрез препратка в проспекта.

Правната форма на Емитента е акционерно дружество. Дружеството упражнява дейността си в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК..

#### **3.4.6. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му.**

Освен емисията облигации, обект на настоящия Проспект, Емитентът е издал на 16.07.2018 г. емисия обезпечени облигации с ISIN BG2100008189, която е допусната до

търговия на регулиран пазар, организиран от Българска фондова борса АД. Размерът на облигационния заем е 20 млн. лева и със срок 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията). Погашението на главницата по облигационния заем е на десет равни вноски по 2 млн. лева. Датите на падеж на главничните плащания са 16.01.2022 г.; 12.06.2022 г.; 16.01.2023 г., 16.07.2023 г.; 16.01.2024 г.; 16.07.2024г.; 16.01.2025 г.; 16.07.2025 г.; 16.01.2026 г.; 16.07.2026 г. Дати на падеж на лихвените плащания са 16.07.2018 г.; 16.01.2019 г.; 16.07.2019 г.; 16.01.2020 г.; 16.07.2020 г.; 16.01.2021 г.; 16.07.2021 г.; 16.01.2022 г.; 16.07.2022 г.; 16.01.2023 г., 16.07.2023 г.; 16.01.2024 г.; 16.07.2024г.; 16.01.2025 г.; 16.07.2025 г.; 16.01.2026 г.; 16.07.2026 г.

До датата на настоящия проспект, Емитентът е извършил 6 главнични и 12 лихвени плащания по горе описаната емисия облигация. В следващата таблица е предоставена информация за извършените плащания по облигационния заем с ISIN BG2100008189.

Вид плащане	Падеж на плащането	Дата на реално направеното плащане	Дни на забава	Причина за забавяне на плащането
Лихва	16.1.2019	15.05.2019	120	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва	16.7.2019	20.12.2019	158	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва	16.1.2020	17.09.2020	246	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва	16.7.2020	17.09.2020	64	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва	16.1.2021	19.02.2021	35	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва	16.7.2021	06.08.2021	22	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва/Главница	16.1.2022	31.01.2022	16	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва/Главница	16.7.2022	14.12.2022	152	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва/Главница	16.1.2023	18.05.2023	123	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва/Главница	16.7.2023	15.09.2023	62	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва/Главница	16.1.2024	27.03.2024	72	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията
Лихва/Главница	16.7.2024	30.07.2024	15	забавянето е било в следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията

Във връзка по-горе описаните забавяния в лихвените и главничните плащания по облигационна емисия с ISIN код BG2100008189, действията и мерките, които емитентът възнамерява да предприеме за повишаване на събираемостта на вземанията си и плащанията от контрагенти е на първо място въвеждането на система за оценка и наблюдение на насрещната страна, с която встъпва в договорни отношения. Тази система има както превантивен характер, като преди встъпването в договорни

отношения ще се прави оценка на платежоспособността и кредитоспособността на контрагентите, така и последващо наблюдение и оценяване на контрагентите, като на периодична база ще се извършва оценка и анализ на финансови данни и показатели на контрагентите на Емитента, което ще позволи своевременно индикиране за финансови затруднения на насрещната страна и предприемане на мерки за събиране на вземанията.

В допълнение на горното, ръководството на Емитента възнамерява да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството планира да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер краткосрочни финансови активи, за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационният заем.

Същевременно, ръководството на Емитента е преценило, че реализираните в случаите на забава инвестиции са важни за развитието на дружеството. Мерките, които емитентът е предприел по отношение на избягване на подобни случаи на просрочено плащане на лихви и главници са оптимизация в организацията на работа, особено що се отнася до планирането на ликвидността, размерът на оборотния капитал и инвестиционната дейност.

Независимо от гореизложеното дружеството разполага и винаги е разполагало с достатъчно активи, за да гарантира интереса на своите облигационери и съответно да обезпечи всички плащания по облигационната емисия.

Освен двете облигационни емисии, емитентът ползва и привлечен капитал под формата на банкови заеми. В следващата таблица е представена информация с текущата и нетекущата част от банковото финансиране, което се ползва от дружествата от групата на емитента към 30.06.2024 г. Всички задължения по банкови заеми на Емитента са обезпечени с ипотека върху недвижими имоти или застраховка за „Финансов Риск“.

Банково финансиране	Размер към 30.06.2024 г. (хил. лв.)
Дългосрочна част на банковите заеми	9 646
Краткосрочна част на банковите заеми	1 627

Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на дружеството към 30.06.2024 г.

Освен горе описаните събития и емитирането на емисията облигации през месец Юни 2024 г., обект на настоящия Проспект, няма други произтекли по отношение на Емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му.

#### **3.4.7. Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.**

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.



### **3.4.8. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година.**

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2023 г., не са извършени съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента, освен емитираната облигационна емисия, обект на настоящия проспект.

### **3.4.9. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента.**

“СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД финансира дейността си чрез собствени и привлечените средства от настоящата облигационна емисия, както и банкови заеми. Към датата на настоящия проспект не се очаква съществена промяна в начина на финансиране, освен гореописаното. С оглед необходимостта от финансиране на дейността на дружеството за в бъдеще, мениджмънтът на компанията ще прецени източниците на финансиране спрямо текущите пазарни условия.

## **3.5. Преглед на стопанската дейност.**

### **3.5.1. Описание на основни дейности**

Основният предмет на дейност на дружеството включва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира; финансиране на дружества, в които дружеството участва.

Основният пазарен сегмент, в който развиват дейността си дъщерните дружества от Групата са в направлението управление на недвижими имоти. Основните дейности на всяко от дъщерните дружества на Емитента са както следва:

- „Имоти-С” АД - Основният предмет на дейности е покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица.

- „Имоти-Т” ЕООД – Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Имоти-С” АД. Основният предмет на дейности е покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, производство на бичени дървени материали, амбалажи и опаковки, изделия от дървесина, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от законодателството на Република България.

- „Изгрев Реал Естейт” ЕООД – Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Имоти-С” АД. Основният предмет на дейности на дъщерното дружество е покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от българското законодателство.

- „Сигничър Пропъртис Саша Попов” ЕООД – Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Имоти-С” АД. Основният предмет на дейности на дружество обхваща придобиване, проектиране, строителство, ремонт, управление и експлоатация на

недвижими имоти, съоръжения и други обекти, търговско консултиране, търговия, консултантски и посреднически услуги, както и друга стопанска дейност, която не е забранена от закона. (когато приложимият закон изисква лиценз или разрешение – след получаването му).

„Устрем Холдинг“ АД – Емитентът участва в дружеството, чрез „Имоти-С“ АД. Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително вкусовата промишленост.

В следващата таблица е представена разбивка на реализираните приходи на Групата на емитента по отношение на техните източници и пазари.

Източник на прихода на консолидирана база в хил. лв.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.	30.6.2024 г.	30.6.2023 г.
Печалба от продажба на финансови активи	233	201	1	33
Печалба от преценка на финансови инструменти	1220	3185	652	1970
Преценка на инвестиционни имоти	1421	1257	0	0
Приходи от наем на инвестиционни имоти	83	102	29	42
Финансови приходи - основно лихви	1866	3486	765	1820
Други приходи	0	0	29	0

Към датата на изготвяне на този Проспект ръководството на Дружеството не планира започване на предлагането на съществени нови продукти или услуги.

### 3.5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът и дружества от неговата Група не са правили изявления за конкурентната си позиция.

### 3.6. Организационна структура

Икономическата група на Емитента е съставена от дружеството майка “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД и неговите дъщерни дружества „Имоти-С“ АД, „Имоти-Т“ ЕООД, „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД, „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД и „Устрем Холдинг“ АД.

Към датата на изготвяне на този проспект “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД включва в консолидираните си финансови отчети следните дружества:

№	Наименование на предприятие	ЕИК	Участие	Собственик (Участие чрез предприятие)	Вид свързаност
	“СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД	121661931	-		Предприятие майка
1	„Имоти-С“ АД	825256773	95.71% - пряко	“СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД	Дъщерното дружество

					консолидира се
2.	„Имоти-Т“ ЕООД	206321068	100 % пряко	„Имоти-С“ АД	Дъщерното дружество консолидира се
3.	„Изгрев Реал Истейт“ ЕООД	131132798	100.00% пряко	„Имоти-С“ АД	Дъщерното дружество консолидира се
4.	„Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД	206487702	100.00% пряко	„Имоти-С“ АД	Дъщерното дружество консолидира се
5.	„Устрем Холдинг“ АД	831717584	50.87% - пряко	„Имоти-С“ АД	Дъщерното дружество консолидира се

Към датата на Проспекта Емитентът не е зависим от друг субект в рамките на групата, към която принадлежи.

### 3.7. Информация за тенденциите

#### 3.7.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последният публикуван одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г.

Няма значителна промяна във финансовото състояние и дейността на Групата след края на второ тримесечие на 2024 г. до датата на настоящия Проспект.

#### 3.7.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

На 26.06.2024 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 26 млн. лева. Привлечените средства са използвани за заложените цели съгласно предложението на ръководството по настоящата емисия.

През 2024г. продължаващата война в Украйна, заформящата се нова в близкия изток и инфлацията продължиха да бъдат основни фактори за текущата икономическа година. Ценовото покачване на стоките и услугите продължава да бъдат високи и основен проблем пред централните банки, включително и за българската икономика. Основните лихвени проценти продължават да са високи, а с тях и страха от свиване на икономическия ръст и рецесия, която би се отразила и на цялостната икономическа дейност в страната, а оттам и на дружеството емитент. Забелязват се и проблеми във финансовия и банков сектор, като бяха налице и първи фалити на големи банки в Европа и в САЩ. Въпреки това централните банкери продължават да твърдят, че няма системен риск.

Ръководството на Емитента има стратегически планове за развитието на Дружеството-майка чрез осъществяване на основния предмет на дейност, а именно: структуриране на инвестиционен портфейл чрез придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия от публични и непублични дружества и покупка на финансови инструменти. Стремехът на Ръководството е инвестициите да са в дружества, които развиват активна дейност в атрактивни сектори на икономиката и имат потенциал за развитие чрез нарастване на пазарния дял. Формирането на „портфейл от дялови участия предоставя възможност на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД да развие структура, която самостоятелно да покрива задълженията си по получените облигационни заеми, без необходимост от външно финансиране. Преценката на ръководството относно конкретното инвестиционно намерение е съобразена с пазарните условия и възможните инвестиционни алтернативи. Рентабилността на проектите се планира да осигури допълнителна ликвидност в Дружеството-майка, която да бъде използвана за развитието на групата на Емитента.

Основните събития и рискове в близката година за реализираните на тези цели и намерения за момента остават повишаването цената на привлечения ресурс, високата инфлация и цялостната нестабилна макроикономическа среда, като тази вероятност ще понижава маржовете на печалба и цялостната възвращаемост на инвестициите на Емитента и неговите дъщерни дружества.

### **3.8. Прогноза или оценка на печалбата**

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

### **3.9. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав**

Органите на управление са: общо събрание на акционерите и избрания от него съвет на директорите. Общото събрание на акционерите включва акционерите с право на глас. Те участват лично или чрез упълномощен представител. Числеността на Съвета на директорите е от трима членове, както следва:

#### **3.9.1. Членове на управителния орган**

1. **Явор Венциславов Ангелов** – изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9;
  - член на СД от 22.01.2018 г. и изпълнителен директор от 22.01.2018г., а мандатът му изтича 01.12.2027 г.;
  - член на СД и представляващ „Устрем Холдинг“ АД, ЕИК 831717584, заема длъжността от 22.01.2018 г., а мандатът му изтича 29.06.2027 г.
  - член на СД и представляващ на „Имоти-С“ АД, ЕИК 825256773, заема длъжността от 22.01.2018 г., а мандатът му изтича 29.06.2027 г.
  - управител на „Имоти-Т“ ЕООД, ЕИК 206321068, заема длъжността от 08.12.2020 г.
  - информация за управленски участия в други дружества, извън групата на Емитента:
    - няма такива, извън групата на Емитента;
  - Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.

2. **Десислава Будьонова Чакърова** – Член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9;
- Заема длъжността от 22.01.2018 г., а мандатът ѝ изтича 01.12.2027 г.;
  - член на СД на „Устрем Холдинг“ АД, ЕИК 831717584, заема длъжността от 22.01.2018 г., а мандатът ѝ изтича 29.06.2027 г.
  - член на СД на „Имоти-С“ АД, ЕИК 825256773, заема длъжността от 22.01.2018 г., а мандатът ѝ изтича 29.06.2027 г.
  - информация за управленски участия в други дружества, извън групата на Емитента:
    - няма такива, извън групата на Емитента;
  - Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.
3. **Ивайла Бисерова Чонгова** – Член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9;
- Заема длъжността от 07.12.2022 г., а мандатът ѝ изтича 01.12.2027 г.;
  - информация за управленски участия в други дружества, извън групата на Емитента:
    - СТАЙЛ ТЕКС БГ ООД, ЕИК 204096110 – Съдружник с 50,00 % от капитала на дружеството и Управител;
    - Рая 2015 ООД, ЕИК 203272616 – Съдружник с 50,00 % от капитала на дружеството;
    - Рая 12 ООД, ЕИК 201930670 – Съдружник с 50,00 % от капитала на дружеството;
  - Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.
  - Изпълнява функцията на независим член на Съвета на директорите съгласно чл. 116а<sup>1</sup>, ал. 2 от ЗППЦК.

### **3.9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи**

На “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

### **3.10. Мажоритарни акционери**

#### **3.10.1. Известна на емитента информация по отношение дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол**

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, 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.

Доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, включително и по смисъла на чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

Емитентът не е предвидил специални мерки, които да възпрепятстват потенциални злоупотреби с евентуално упражняван върху него контрол, освен предвидените мерки определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон и ЗППЦК. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

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

- Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, 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; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, 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; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, 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.
- Овластителният режим по чл. 114 - чл. 114а от ЗППЦК се прилага в конкретно определени от посочените разпоредби на закона случаи, при които е възможно да е налице необходимост от предварително овластително решение от страна на общото събрание на акционерите на дружеството, респективно от управителния му орган, за сключването на дадена сделка от страна на публичното дружество с цел защита на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество.
- В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване

на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.)

### 3.10.2. Известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента.

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД в горепосочения смисъл.

### 3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента

#### 3.11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството, заедно с одиторските доклади и отчети за управление за финансовата 2022 г. и 2023 г., както и междинните консолидирани неаудитирани шестмесечни финансови отчети към 30.06.2023 г. и 30.06.2024 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 ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на интернет-страницата на Емитента (<http://www.severcoop.com/>). Финансовите отчети на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети.

#### КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

	BGN'000	30.06.2024 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Данни на консолидирана база		неаудитирани данни	одитирани данни	одитирани данни
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>		<b>25 164</b>	<b>26 334</b>	<b>22 033</b>
Имоти, машини и съоръжения		683	683	683
Инвестиции в асоциирани предприятия		2 177	2 177	-
Инвестиционни имоти		16 626	16 626	12 004
Дългосрочни финансови активи		128	128	128
Дългосрочни търговски и други вземания		5 205	6 375	8 878
Предплатени разходи		18	18	340
Репутация		327	327	-
<b>Текущи активи</b>		<b>60 327</b>	<b>37 721</b>	<b>83 199</b>
Материали		318	318	306
Търговски и други вземания		10 049	10 386	48 780
Вземания от свързани лица		4 955	3 439	-
Краткосрочни финансови активи		44 148	23 440	33 636
Предплатени разходи		18	40	143
Пари и парични еквиваленти		839	98	334

<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>85 491</b>	<b>64 055</b>	<b>105 232</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен акционерен капитал	10 696	10 696	10 696
Резерви	7 133	7 133	7 133
Натрупани печалби	10 230	10 132	9 892
Собствен капитал за групата	28 059	27 961	27 721
Неконтролиращо участие	36	36	1 936
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>28 095</b>	<b>27 997</b>	<b>29 657</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи задължения</b>	<b>44 266</b>	<b>19 843</b>	<b>38 975</b>
Дългосрочна част на облигационен заем	34 000	8 000	27 400
Дългосрочни банкови заеми	9 646	11 223	11 044
Отсрочени данъци, нетно	620	620	531
<b>Текущи задължения</b>	<b>13 130</b>	<b>16 215</b>	<b>36 600</b>
Текущи заеми	10 274	10 468	26 363
Краткосрочна част на облигационен заем	2 250	4 282	8 853
Задължения за данък върху дохода	-	25	15
Търговски и други задължения	604	1 438	1 365
Задължения към свързани лица	2	2	4
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>85 491</b>	<b>64 055</b>	<b>105 232</b>

За периода 2022 г. – 2023 г. се наблюдава спад по отношение на балансовото число на активите. Към края на 2023 г. намалението спрямо 2022 г. е около 40%. Към края полугодията на 2024 г. балансовото число на активите на дружеството се покачват, като ръстът спрямо края на 2023 г. е в размер на около 33 %, което се дължи на емитираната облигационна емисия в размер на 26 хил. лв. При нетекущите активи, към края на 2023г. спрямо 2022 г. се наблюдава ръст от близо 20 %, но за периода на първото шестмесечие на 2024 г. спрямо края на 2023 г. се наблюдава спад от около 4 % в следствие на намаление на дългосрочните вземания на дружеството. Към края на 2022 г. нетекущите активи представляват около 21 % от общия инвестиционен портфейл на дружеството, докато към края на 2023 г. това съотношение се променя и нетекущите активи представляват 41 % от общо активите. Предходната промяна се дължи на намаление на текущите търговски вземания и намаление на краткосрочните финансови активи, и увеличение на инвестиционните имоти на групата. Към 30.06.2024 г. делът на нетекущите активи отново спада до около 30 % от общо активите на Емитента, което се дължи на увеличение в краткосрочните финансови активи. В същината си нетекущите



активи са предимно инвестиционни имоти и дългосрочни търговски вземания, докато текущите активи са съсредоточени основно във финансови активи.

В следствие на емитираната облигационна емисия през първото полугодие, се наблюдава спад в процентното отношение на собствения капитал от всички източници на финансиране, като към 30.06.2024 г. неговият дял е около 33%. Към края на 2023г. собственият капитал е заемал около 44 % от общите източници на финансиране. Привлеченият капитал е от облигационен заеми и банкови заеми. Като всички заеми са обезпечени. Балансовата стойност на инвестиционните имоти на икономическата група на Емитента, които са обект на обезпечение (ипотеки) по сключените договори за банкови заеми на дружествата от групата е в размер на 9 263 хил. лв. В допълнение Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 6,00 % и 6,60 %. Към края на 2023 г. размерът на дължимата главница по репо сделки е 8 432 хил. лв., а към края на шестмесечието размерът на дължимата главница се е покачва леко до 8 526 хил. лв.

За периода 2022 г. до 2023 г., както и за полугодieto на 2024 г. текущите задължения на дружеството отчитат спад в абсолютна стойност, като основно намалението се дължи на изплатени главници по емитиран облигационен заем, както и намаление на текущите заеми. Няма промяна в структурата на задълженията, като през разглежданите периоди, делът на задълженията с дългосрочен характер е по-висок, отколкото с краткосрочен. Дружеството поддържа доста високи нива на ликвидност през всички периоди.

#### КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

	BGN'000	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Данни на консолидирана база		неодитирани данни	неодитирани данни	одитирани данни	Одитирани Данни
<b>Нетни приходи от продажби, в т.ч.</b>		<b>72</b>	<b>151</b>	<b>1755</b>	<b>1761</b>
Услуги		29	42	83	102
Други		43	109	1672	1659
<b>Общо разходи за дейността, в т.ч.</b>		<b>424</b>	<b>505</b>	<b>560</b>	<b>833</b>
Разходи за материали		0	0	0	7
Разходи за външни услуги		200	273	260	500
Разходи за амортизации		0	16	0	32
Разходи за възнаграждения		113	109	187	175
Разходи за осигуровки		7	10	21	15
Разходи за обезценка на положителна репутация		50	76	0	-
Други		54	21	92	104
<b>Финансови разходи в т.ч.</b>		<b>968</b>	<b>2 052</b>	<b>1877</b>	<b>5115</b>
Разходи за лихви		812	1 631	1367	3684
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти		125	373	458	1363
Други финансови разходи		31	48	52	68

<b>Финансови приходи в т.ч.</b>	<b>1 418</b>	<b>3 823</b>	<b>3076</b>	<b>6384</b>
Приходи от лихви и неустойки	233	1 820	1616	3094
Положителни разлики от операции с активи и инструменти	653	2 003	1453	3290
Други	0	0	7	0
<b>Общо приходи</b>	<b>1 490</b>	<b>3 974</b>	<b>4831</b>	<b>8145</b>
<b>Общо разходи</b>	<b>1 392</b>	<b>2 557</b>	<b>2437</b>	<b>5948</b>
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>98</b>	<b>1 417</b>	<b>2394</b>	<b>2197</b>
Разходи за данъци	0	0	231	284
<b>Печалба след облагане с данъци в т.ч.</b>	<b>98</b>	<b>1 417</b>	<b>2163</b>	<b>1913</b>
За малцинствено участие	36	50	36	34
<b>Нетна печалба за периода</b>	<b>62</b>	<b>1 367</b>	<b>2127</b>	<b>1879</b>

За периода 2023 г. общите приходи намаляват с 40 % спрямо нивото от 2022 г. Намалението се дължи в спада на финансовите приходи, както в приходите от лихви с 48 %, така и приходите от операции с финансови активи с 46 % докато приходите от продажби остават непроменени спрямо 2022 г. През първото шестмесечие на 2024 г., тенденцията за спад спрямо първото тримесечие на 2023 г. се запазва. Като спадът дори е по-голям и достига до 62%. Спадът отново се дължи на по-малкото приходи от лихви и операции с финансови активи. За първото шестмесечие на 2024 г. се наблюдава и спад в приходите от продажби, който спрямо същия период на предходната година е с около 52 % .

На този фон през 2023 г. разходната част също намалява и то с по-висока степен. Общите разходи намаляват с 59% спрямо 2022 г. Като намалението е във финансовите разходи с 63% и по конкретно в разходите за лихви, които имат най-голям дял от всички разходи. Като причина за намалението може да се посочи, намаляване на обема на привлечения капитал и най вече на намаляване на главниците по опуснатия облигационен заем. Оперативните разходи също намаляват през 2023 г. но с по-малък темп – 33% спрямо 2022 г. Като основното намалението е в разходите за външни услуги. През първото шестмесечие на 2024 г. общите разходи отново намаляват с доста сериозен темп от 45 % спрямо първото шестмесечие на 2023 г. Прави впечатление, че разходите за операции с финансови активи се свиват с около 66% към 30.06.2024 г. спрямо 30.06.2023 г., а също така продължава тенденцията за намаляване на разходите за лихви. Оперативните разходи също отчитат спад от 16 % през първото шестмесечие на 2024 г., спрямо 30.06.2023 г., като намалението е основно за сметка на разходите за външни услуги.

През 2023 г. дружеството отчита печалба в размер на 2 127 хил. лв. спрямо 1 879 хил. лв. за 2022 г., Ръстът се дължи най вече на изпреварващия спад на разходите, който компенсира по-малките приходи. Докато към 30.06.2024 г. дружеството регистрира положителен финансов резултат значително по-нисък спрямо печалбата за същия период на 2023 г., основна причина за които са по-ниските приходи от дейността и финансовите приходи, основно от лихви.

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	BGN'000	30.06.2024 г.	30.06.2023 г.	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Данни на консолидирана база		неодитиран данни	неодитиран данни	одитирани данни	одитирани данни
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>					
Постъпления от клиенти		0	27	127	152
Плащания на доставчици		-155	-162	-162	-1340
Парични потоци от финансови активи, нетно		0	0	0	0
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		-123	-105	-194	-177
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		-5	-17	546	-3
Получени лихви		177	0	0	0
Платени корпоративни данъци върху печалбата		0	-2	0	0
Други постъпления/(плащания), нетно		0	79	79	-37
<b>Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност</b>		<b>-106</b>	<b>-180</b>	<b>396</b>	<b>-1405</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>					
Покупка на дълготрайни активи		0	0	1824	-82
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		0	-34	-1074	431
Предоставени заеми		- 4 879	-75	-1606	-1652
Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг		4 356	1 126	1126	70
Получени лихви по предоставени заеми		165	1 606	1606	2271
Покупка на инвестиции		-21 883	-5 899	-2522	-16112
Постъпления от продажба на инвестиции		590	7 277	4518	16767
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност			- 2 933	-933	
<b>Нетни парични потоци от инвестиционната дейност</b>		<b>-21 651</b>	<b>1 068</b>	<b>2939</b>	<b>1693</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>					
Постъпления от заеми		31 982	9 869	6420	47681
Платени заеми		-8 566	-9 834	-7163	-46112
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение		-891	-897	-1931	-1784
Други постъпления/ плащания от финансова дейност		-27	30	-897	-139
<b>Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност</b>		<b>22 498</b>	<b>-832</b>	<b>-3571</b>	<b>-354</b>
<i>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</i>		<i>741</i>	<i>56</i>	<i>-236</i>	<i>-66</i>

Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	98	333	334	400
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	839	389	98	334

През периода 2023 г. – нетният паричен поток е отрицателен с 236 хил. лв., което се дължи на отрицателно генерирания поток от финансова дейност, най вече за плащания по главници и лихви на заеми. Докато генерирания паричен поток от инвестиционна дейност, най вече от продажбите на инвестиции и оперативна дейност е положителен от възстановени данъци. Въпреки това получените средства са били недостатъчни да покрият недостига формиран от финансова дейност.

Към 30.06.2024 г. нетният паричен поток е 741 хил. лв. като увеличение е следствие от емитираната облигационна емисия през периода. Към края на периода паричните средства възлизат на 839 хил. лв.

### **3.11.2. Одитирана историческа годишна финансова информация**

#### **3.11.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана**

Годишните финансови отчети на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД за 2022 г. и 2023 г. са одитирани. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети. В одиторските доклади не се съдържа квалифицирано мнение.

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. са одитирани от Денислав Василев Велев, управител на одиторско дружество „Финстаб“ ООД с регистрационен номер 104 от регистъра на ИДЕС, с адрес гр. София, ул. Д-р Лонг № 11.

#### **3.11.2.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите**

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

#### **3.11.2.3. Финансовите данни в Проспекта, които не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента и техният източник**

В Проспекта са използвани финансови данни, извлечени и от междинните консолидирани финансови отчети към 30.06.2024 г. и 30.06.2023 г., които не са одитирани.

### **3.11.3. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна 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 на Емитента.

Емитентът 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.

#### **3.11.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

Освен емитираният облигационен заем, предмет на настоящия Проспект, 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 30.06.2024 г.

### **3.12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **3.12.1. Акционерен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 10 695 596 лв., който е изцяло заплатен и се състои от 5 347 798 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 2 лв. за акция. Всички акции са с право на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД не издавало друг вид акции.

#### **3.12.2. Учредителен акт и устав**

Актуалният устав на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД е вписан в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с вписване № 20230815115914 от 15.08.2023 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 4 от Устава на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД, а именно: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира; финансиране на дружества, в които дружеството участва.

Емитентът не е заявил конкретни цели на своята дейност в устава си.

### **3.13. Договори от съществено значение**

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори от съществено значение (които не са в рамките на обичайната дейност), които могат да породят право или задължение, което е съществено за способността на Емитента и/или член на Групата да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

### **3.14. Налични документи**

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

Устав на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД – по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Годишни одитирани финансови отчети на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД за 2022 г. и 2023 г., заедно с докладите на независимите одитори и отчетите за управление:

- 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) ;
- На електронната страница на дружеството: <http://www.severcoop.com/>
- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Междинни финансови отчети на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД към 30.06.2023 г. и 30.06.2024 г.:

- 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) ;
- На електронната страница на дружеството: <http://www.severcoop.com/>

Настоящият Проспект, заедно с приложенията към него:

- на електронната страница на дружеството: <http://www.severcoop.com/>
- след евентуалното одобрение на Проспекта - 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)

През периода на валидност на Проспекта, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с всички приложения към нея, ще са достъпни на интернет страницата на емитента: <http://www.severcoop.com/>. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всички приложения към него, ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите ИП “ЮГ Маркет” ЕАД: <https://ugmarket.com/>

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)**

##### **4.1. Съществена информация**

##### **4.1.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/предлагането**

Доколкото е известно на емитента не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

##### **4.1.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията**

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

Разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане са, както следва:

<b>Разходи</b>	<b>Стойност (в лева)</b>
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	270 лв.
Такса за регистриране на облигационна емисия в Централен депозитар и издаване на депозитарни разписки	1 990 лв.
Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО	40 лв.
Възнаграждение на ИП “Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД по обслужване на частното пласиране на емисията облигации	22 000 лв.

<b>Първоначално Възнаграждение на ИП “ЮГ Маркет” ЕАД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“*</b>	16 026 лв.
<b>Общо</b>	<b>40 326 лв.</b>

Възнаграждението на ИП “ЮГ Маркет” ЕАД възлиза на 0.1% от непогасената част от главницата за предходна година (но не-по-малко от 6 000лв.). Възнаграждението за 2024г. се изчислява върху номиналната стойност на емисията (26 000 000 лева) и е пропорционално на оставащия брой дни в годината.

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

<b>Разходи</b>	<b>Стойност (в лева)</b>
<b>Такса за поддържане на регистрацията на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE</b>	3 000 лв.
<b>Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR</b>	3 000 лв.
<b>Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ</b>	1 200 лв.
<b>Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа</b>	10 000 лв.
<b>Общо</b>	<b>17 200 лв.</b>

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 57 526 лева.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 25 942 474 лева.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на Съвета на директорите от 25.06.2024 г. със следната цел: за придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия в капитала на търговски дружества – с цел консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество, портфейлни инвестиции; подобряване на капиталовата структура на холдинга и дружествата от неговата група, чрез повишаване на възвращаемостта на собствения капитал на акционерите; придобиване на финансови инструменти и активи; погасяване на падежираните задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група; финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група; придобиване на вземания и за погасяване на задълженията на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационния заем.

Настоящият проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите.

Сумата от постъпленията на емитирания облигационен заем е използвана за следните направления:

- Сума в размер на **2 282 хил. лв.** е използвана за погасяване на текущи задължения на дружеството с цел да се реструктурира дълга и оптимизира капиталовата структура на Емитента, както следва:
  - извършено е дванадесето лихвено плащане към облигационерите по емисия облигации на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД с ISIN BG2100008189, борсов код 6S4N, в размер на **249 хил. лв.** и шесто плащане на главница по същата емисия облигации в размер на **2 000 хил. лв.** Допълнително са платени лихви за забава по отношение на лихвено и главнично плащане по емисията облигации в общ размер на **34 хил. лв.;**
- Сума в размер на **4 520 хил. лв.** е разходвана за предоставяне на заеми към дъщерни и асоциирани предприятия, както следва:
  - 201 хил. лв., съгласно договор за временна финансова помощ от 31.08.2018 г. между Емитента и дъщерното му „Имоти-С“ АД. Договорената лихва по заетата сума е в размер на 7 % годишно. Съгласно анекс от 30.08.2024 г., дъщерното дружество следва да върне предоставения заем до 30.08.2025 г. При просрочие на главница, „Имоти-С“ АД дължи обезщетение за забава в размер на 10 % годишно върху просрочената сума за целия срок на забавата. Средствата от заема са използвани от „Имоти-С“ АД за погасяване на текущи задължения и осигуряване на допълнителна ликвидност;
  - 4 319 хил. лв., съгласно договор за временна финансова помощ от 19.09.2020 г. между Емитента и дъщерното му „Устрем Холдинг“ АД. Договорената лихва по заетата сума е в размер на 7 % годишно. Съгласно анекс от 09.05.2024 г., заемополучателят следва да върне предоставения заем до 09.05.2025 г. При просрочие на главница, „Устрем Холдинг“ АД дължи обезщетение за забава в размер на 10 % годишно върху просрочената сума за целия срок на забавата. Средствата от заема са използвани от „Устрем Холдинг“ АД за реструктуриране на дълга на дружеството, покупка на инвестиции и осигуряване на допълнителна ликвидност;
- За придобиване на финансови инструменти - акции търгувани на регулиран пазар и дялове от договорни и алтернативни инвестиционни фондове, както следва:

Дата на придобиване/ Период на придобиване	ISIN	Вид	Емитент	Размер на инвестицията	Пазар
04.07.2024 г. - 13.08.2024 г.	BG1100036984	Акции	Холдинг Варна АД	68 836.40	БФБ
28.6.2024 г. - 30.7.2024 г.	BG11SVVAAT11	Акции	Св. св. Константин и Елена холдинг АД	11 615.00	БФБ
26.06.2024 г. - 05.07.2024 г.	BG1200008214	Акции	КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД АД	6 257 791.68	ОТС
26.06.2024 г. - 05.07.2024 г.	BG9000002170	Дялове	ДФ ПЛЮС	8 268 504.84	ОТС
26.06.2024 г. - 27.06.2024 г.	BG9000002238	Дялове	ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	3 061 006.00	ОТС
26.6.2024 г.	BG9000002071	Дялове	ДФ ПРОГРЕС	10 168.46	ОТС
27.6.2024 г.	BG9000003079	Дялове	ДФ Стратегия	7 410.00	ОТС



26.6.2024 г.	BG9000007070	Дялове	ДФ ЦКБ Лидер	358 869.00	ОТС
27.6.2024 г.	BG9000008078	Дялове	ДФ ЦКБ Актив	622 440.00	ОТС
27.6.2024 г.	BG9000008169	Дялове	НДФ Конкорд Фонд-7 Саут	184 470.00	ОТС
26.6.2024 г.	BG9000016071	Дялове	ДФ Прайм Асетс	211 452.50	ОТС

Придобитите финансови инструменти – акции търгувани на регулиран пазар и дялове от договорни и алтернативни инвестиционни фондове са на обща стойност около 19 062 хил. лв. и са придобити в периода 26.06.2024 г. – 13.08.2024 г. Сделките не са осъществявани с участието на свързани лица и са сключвани чрез ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който също не е свързано лица с емитента. Комисионните по сделките за инвестиционния посредник са в размер на около 8 хил. лв. Общите разходи по придобиване на финансовите инструменти са в размер на **19 070** хил. лв.

Решенията за инвестиции в конкретните финансови инструменти са взети след внимателно проучване и анализ на перспективите за възвращаемост и възможните рискове от страна на Ръководството на Емитента. Мениджмънтът на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД разполага с необходимия опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение за придобиване на финансови инструменти отговаря на интересите на дружеството и акционерите му. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи.

- Остатъкът от сумата в размер на около **128 хил. лв.** е използвана за такси и разходи по пласиране на емисията и/или за допълнителен ликвиден буфер и/или за придобиване на мажоритарни и/или миноритарни участия в капитала на търговски дружества при наличие на изгодни икономически условия, като към датата на изготвяне на настоящия проспект не са налице конкретни такива дружества.

Емитираната сума е достатъчна за предвидените инвестиционни предназначения.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем и другите му задължения, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти. Повече информация относно действията и мерките, които Емитентът е предприел, предвид временните ликвидни проблеми на дружество, довели до забава в погасяването на падежиралите плащания по другата облигационна емисия (ISIN BG2100008189) може да бъде видяна в *Раздел 3, т.3.4.б. „Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му“.*

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на

Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

#### **4.2. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия**

##### **4.2.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)**

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 26 000 броя, обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, всяка с номинална стойност 1 000 лева (обща 26 000 000 лева). Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации – BG2100030241

##### **4.2.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа**

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

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията; Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа,

допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

- Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на БФБ;
- Правилник на „Централен депозитар“ АД.

**4.2.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на носител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите**

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД. Адрес на „Централен депозитар“ АД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна страница: [www.csd-bg.bg](http://www.csd-bg.bg).

**4.2.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия.**

С настоящия Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 26 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 26 млн. лева.

**4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа**

Емисията облигации на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД е в български лева.

**4.2.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност на емитента. Информация относно нивото на подчиненост.**

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. 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.

Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

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

#### **4.2.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

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, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 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. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

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

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на

изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирвани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента. Същевременно, съгласно т. 7 от Предложението за записване на емисия облигации („Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации“) Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

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

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК, ако след изтичане на шест месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с “ЮГ Маркет” ЕАД, ЕИК 115156159 за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9., на интернет страницата на довереника: <https://ugmarket.com/> и на адреса на управление довереника: гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет.1

Изборът на довереник на облигационерите е потвърден от първото Общо събрание на облигационерите, което е проведено на 22.07.2024 г. на адреса на управление на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

**Условия, които емитентът се задължава да спазва:**

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

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

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което първоначално предложената програма е била отхвърлена.

В случай че програмата не бъде повторно одобрена от ОСО при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика ново ОСО, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента (в т.ч. нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с поетия от Емитента ангажимент; разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите и др.).

Неспазването на определените финансови съотношения от страна на Емитента не следва да се счита за основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Съгласно данните от неаудитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2024 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитентът се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации, са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 67.14% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно:
  - нетекущи пасиви в размер на 44 266 хил. лв.;
  - текущи пасиви в размер на 13 130 хил. лв.;
  - сумата на текущи и нетекущи пасиви на дружеството в размер на **57 396 хил. лв.**;
  - и общо активи на дружеството в размер на **85 491 хил. лв.**;
- Покритие на разходите за лихви (ЕБИТ/разходи за лихви): 2.96 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно:
  - Консолидирана печалба от обичайна дейност за последните 12 месеца в размер на 1 075 хил. лв., изчислена, като от консолидираната печалба от обичайна дейност преди разходи за данъци за 2023 г. в размер на 2 394 хил. лв. е приспадната консолидираната печалба от обичайна дейност преди разходи за данъци към 30.06.2023 г. в размер на 1 417 хил. лв. и е

- добавена консолидираната печалба от обичайна дейност преди разходи за данъци към 30.06.2024 г. в размер на 98 хил. лв.;
- Консолидираните разходи за лихви за последните 12 месеца в размер на **548 хил. лв.**, изчислени, като от консолидираните разходи за лихви за 2023 г. в размер на 1 367 хил. лв. са приспаднати консолидираните разходи за лихви към 30.06.2023 г. в размер на 1 631 хил. лв. и са добавени консолидираните разходи за лихви към 30.06.2024 г. в размер на 812 хил. лв.;
  - Консолидираната печалбата от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви (ЕБИТ) за последните 12 месеца в размер на **1 623 хил. лв.**
  - Текуща ликвидност: 4.59 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.5). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи на консолидирана база в размер на **60 327 хил. лв.** и текущи пасиви на консолидирана база в размер на **13 130 хил. лв.**

**Към 30.06.2024 г. Емитента спазва и трите финансови съотношения.**

**Периодичността на изчисляване на тези три коефициента ще бъде на всяко тримесечие на консолидирана база.**

Датата на падежа на емисията е 26.06.2032 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

2) изрично определените в Договора от 25.06.2024 г. с Довереника на облигационерите и в т. 5 от Предложението за записване на облигации случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.2.11. от настоящия Документ, при настъпването на които довереникът на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации – Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

Съгласно чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В

случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

#### **Промени в условията на облигационния заем:**

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

#### **Параметри, подлежащи на промяна**

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията – датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва. При промяна на обезпечението на емисията облигации, емитентът може да предлага настоящото обезпечение със застраховка да бъде заменено единствено с друго обезпечение, отговарящо на изискванията на чл. 100з от ЗППЦК, включително и с ипотека върху недвижими имоти, съгласно решението на Съвета на директорите на Емитента от 25.06.2024 г. за издаване на облигационната емисия.

#### **Предпоставки и условия за извършване на промени**

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

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

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

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

#### **Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение**



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

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

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

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

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от ¾ (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **4.2.8. Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва**

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като годишният лихвен процент се формира от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и общо не повече от 5.00%. при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA –Year).

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 1.25%, за да се изчисли плаващият лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечния Euribor. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която първокласни банки в Еврозоната отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва

ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

*Разпоредби, свързани с платимата лихва*

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$\text{КД} = \text{НС} * \text{ЛП} * \text{РД} / \text{РДг}$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрация на емисията в ЦД, и надбавка от 125 базисни точки. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 125 базисни точки. В случай че така получената стойност е по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% годишна лихва и не повече от 5.00 % годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

*Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите*

Предвид факта, че датата на сключване на облигационния заем е 26.06.2024 г., първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а именно - 26.12.2024 г. Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 26.12.2024 г., 26.06.2025 г., 26.12.2025 г., 26.06.2026 г., 26.12.2026 г., 26.06.2027 г., 26.12.2027 г., 26.06.2028 г., 26.12.2028 г., 26.06.2029 г., 26.12.2029 г., 26.06.2030 г., 26.12.2030 г., 26.06.2031 г., 26.12.2031 г., 26.06.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 26.12.2027 г., 26.06.2028 г., 26.12.2028 г., 26.06.2029 г., 26.12.2029 г., 26.06.2030 г., 26.12.2030 г., 26.06.2031 г., 26.12.2031 г., 26.06.2032 г.

В случай че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 26.06.2032 г.

Примерни лихвени плащания по облигационния заем:

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	6m Euribor	Лихва	Общ размер на лихвено плащане
1	26.12.2024	183	366	3.6910%	4.941%	642 330,00 лв.
2	26.6.2025	182	365	3.6910%	4.941%	640 570,19 лв.
3	26.12.2025	183	365	3.6910%	4.941%	644 089,81 лв.
4	26.6.2026	182	365	3.6910%	4.941%	640 570,19 лв.
5	26.12.2026	183	365	3.6910%	4.941%	644 089,81 лв.
6	26.6.2027	182	365	3.6910%	4.941%	640 570,19 лв.
7	26.12.2027	183	365	3.6910%	4.941%	644 089,81 лв.
8	26.6.2028	183	366	3.6910%	4.941%	578 097,00 лв.
9	26.12.2028	183	366	3.6910%	4.941%	513 864,00 лв.
10	26.6.2029	182	365	3.6910%	4.941%	448 399,13 лв.
11	25.10.2029	183	365	3.6910%	4.941%	386 453,88 лв.
12	26.6.2030	182	365	3.6910%	4.941%	320 285,10 лв.
13	26.12.2030	183	365	3.6910%	4.941%	257 635,92 лв.
14	26.6.2031	182	365	3.6910%	4.941%	192 171,06 лв.
15	26.12.2031	183	365	3.6910%	4.941%	128 817,96 лв.
16	26.6.2032	183	366	3.6910%	4.941%	64 233,00 лв.

Срок на валидност на исквете за лихвени плащания и погасяване на главницата

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други

периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

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

*а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент*

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

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

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

*в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент*

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

*г) къде може да бъде получена информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост*

Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса EMMI ([www.emmibenchmarks.eu](http://www.emmibenchmarks.eu)).

Българска фондова борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

*д) описание на всички събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент*

Към датата на изготвяне на този Проспект няма информация за събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент.

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

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

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

*ж) наименование на изчисляващото лице*

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

*з) ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с дериватен компонент, на инвеститорите се дава ясно и изчерпателно обяснение, за да могат да разберат как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху стойността на техните инвестиции, особено във връзка с най-непосредствените рискове*

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

#### **4.2.9. Падеж**

Датата на падежа на емисията е 26.06.2032 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия по всяко време, с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- изрично определените в Договора от 25.06.2024 г. с Довереника на облигационерите и в т. 5 от Предложението за записване на облигации случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.2.11. от настоящия Документ, при настъпването на които довереникът на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“);
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Проспект.

***Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване***

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

*Главнични плащания по облигационната емисия*

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	6m Euribor	Лихва	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	26.12.2027	3.6910%	4.941%	183	365	2 600 000.00 БГН
2	26.6.2028	3.6910%	4.941%	183	365	2 600 000.00 БГН
3	26.12.2028	3.6910%	4.941%	183	366	2 600 000.00 БГН
4	26.6.2029	3.6910%	4.941%	182	366	2 600 000.00 БГН
5	26.12.2029	3.6910%	4.941%	183	365	2 600 000.00 БГН
6	26.6.2030	3.6910%	4.941%	182	365	2 600 000.00 БГН
7	26.12.2030	3.6910%	4.941%	183	365	2 600 000.00 БГН
8	26.6.2031	3.6910%	4.941%	182	365	2 600 000.00 БГН
9	26.12.2032	3.6910%	4.941%	183	365	2 600 000.00 БГН
10	26.6.2032	3.6910%	4.941%	183	365	2 600 000.00 БГН

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

**4.2.10. Индикация за доходността. Методът, по който се изчислява доходността**

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвеният процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% годишно и общо не повече от 5.00% годишно.

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

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

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

където:

HPR – доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 – цената при продажбата на облигацията;

P0 – цената на придобиване на облигацията;

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

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

#### **4.2.11. Как са представени притежателите на облигациите**

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат: (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) банка или инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия; (в) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или е контролиран пряко или непряко от емитента на облигациите; (г) банка или инвестиционен посредник, към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (д) в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите.

Към датата на подписване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и към датата на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазарна на ценни книжа, ИП „Юг Маркет“ ЕАД отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от  $\frac{1}{2}$  от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите.

Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации. В случай че обезпечението по облигационния заем бъде заменено с ипотека върху недвижими имоти, при

неизпълнение на задълженията на Емитента по емисията, по решение на ОС на облигационерите и по предвидения в действащото законодателство ред, Довереникът има право да предприеме действия по така учредените обезпечения.

Довереникът има право:

- на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
- да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключване на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
- на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон;

Доколкото законът не предвижда друго, Довереникът има право да упражнява правата си по договора самостоятелно и по свое усмотрение.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
  - а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;
  - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
  - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
  - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
  - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;



- редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това;
- Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на настоящия Договор, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента съгласно условията на емисията Довереникът е длъжен:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;
2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
  - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
  - б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
  - в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;
  - г) да предявява иски против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;
  - д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;
  - е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.

3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по т. 2.

В случай че Довереникът установи Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, в срок до 20 (двадесет) дни след получаване на уведомлението от Довереника;

Довереникът съхранява при себе си решенията на Общите събрания на облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при поискване от страна на облигационер е длъжен да му предостави копие от решението на съответното Общо събрание на облигационерите.

Довереникът поема задължение да осъществява посочените в Договора действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

Довереникът е длъжен да действа в най-добър интерес на облигационерите.

Във взаимоотношенията на Довереника с Емитента задълженията на Довереника следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

Съгласно решението на Съвета на директорите на емитента от 25.06.2024 г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 365-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека и/или залог върху активи на Дружеството в полза на Довереника на облигационерите. В тази връзка, преди изтичане на предвидения 365-дневен срок, Довереникът на облигационерите ще свика Общо събрание на облигационерите, на което последните да приемат решение за замяната на обезпечението, както и за всички останали необходими действия по замяната, вкл. и относно прекратяване на действието на застраховката след надлежното учредяване на ипотеката. Предвид замяната на обезпечението с ипотека и/или залог върху активи на Дружеството Общото събрание на облигационерите следва да одобри и съответните промени в Договора, сключен с Довереника на облигационерите, след което да се подпише и съответния анекс. Замяната на обезпечението на облигационната емисия преди изтичането на предвидения в решението на Съвета на директорите от 25.06.2024 г. 365-дневен срок е възможна по решение на Общото събрание на облигационерите.

#### **Предсрочна изискуемост**

Съгласно договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, Довереникът следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора с довереника на облигационерите за сключване/анексиране и поддържане на застраховка при условията на Договора с довереника на облигационерите.
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка за достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в

20-дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за промяна в Състоянието на Застраховката;

- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Настъпва Застрахователно събитие по смисъла на т. 7 „Други условия“ от Застрахователния договор, а именно – застрахователното събитие ще се счита за настъпило, ако в срок от 30 (тридесет) дни след падеж на което и да е дължимо плащане на главница и/или договорна лихва по емисията (включително в срок от 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема), Емитентът не е заверил откритата банкова сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по емисията, с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане;
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Съгласно чл. 13, ал. 2 от Договора с Довереника на облигационерите, при настъпване на някое от условията по чл. 13, ал. 1 от Договора, изложени по-горе в настоящата част от Проспекта, Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента - гр. София, бул. бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, офис 9, както и на адреса на управление на довереника - гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" 7-а, ет 1. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е свободnodостъпен за преглед от обществеността на интернет страницата на довереника: <https://ugmarket.com/>.

#### **Правила, заложи в Търговския закон относно Общото събрание на облигационерите**

Общото събрание на облигационерите се свиква от представителите на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация.

Представителите на облигационерите са длъжни да свикат общото събрание на облигационерите при уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за:

- предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството;
- предложение за издаване на нова емисия привилегирвани облигации.

Всяка емисия облигации образува отделно общо събрание. За общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите.

Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.

#### **Представителство на облигационерите в ОС на акционерите**

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

На проведеното първо Общото събрание на облигационерите на 22.07.2024 г. са представени 87,27% от всички облигации по емисията, като с единодушие е потвърден изборът на ИП „Юг Маркет“ ЕАД като Довереник на облигационерите. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

#### **4.2.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били емитирани ценните книжа**

Емисията облигации на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД е издадена съгласно Решение на СД на дружеството от 25.06.2024 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, във вр. с чл. 9а от Устава на дружеството.

С посоченото решение на СД Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Настоящият Проспект е одобрен от КФН.

#### **4.2.13. Дата на емитиране**

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 26.06.2024 г.

#### **4.2.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа**

Съгласно Решението на компетентния орган на „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента.

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

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на

сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към императивно установените реквизити на поръчките са установени в Наредба №38 на КФН. Всеки посредник сам определя образеца на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката.

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

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

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

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

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

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

**Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа**

Съгласно решение на СД на “СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД от 25.06.2024 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книжки са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху облигациите.

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

При налагане на заповор заповорното съобщение отново се изпраща до Централен депозитар, след което Централен депозитар уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книжка. От получаване на заповорното съобщение безналичните ценни книжки преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповора взыскателят може да поиска:

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

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

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

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

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповорът. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжки се извършват само ако те не са блокирани в Централен депозитар, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжки, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни

книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

**4.2.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.**

По устройствен акт седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

*Данъчно облагане на доходите от Облигации*

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и Емитента и ИП “ЮГ Маркет” ЕАД не носят отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

#### *Български притежатели*

##### *Данъци, дължими от местни физически лица*

Доходите на инвеститорите - физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква „в“, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

##### *Данъци, дължими от местни юридически лица*

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО. Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал. 1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

#### *Чуждестранни притежатели*

##### *Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица*

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).



Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз, както и в друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7, във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху brutния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

#### *Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане*

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1 ) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, от които произхождат съответните доходи (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

#### *Задължения за удържане на данък*

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

#### **4.2.16. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия - ако са различни от Емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.**

Емитентът е издател на облигациите и съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите след одобрение на проспекта ще иска допускането им до търговия на регулирания пазар. Информация за контакт на отговорното лице са посочени по-горе в Проспекта.

#### **4.3. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа**

##### **4.3.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането**

###### **4.3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането**

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 26 000 000 (дванадесет милиона) лева, разпределени в 26 000 (дванадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Фоукъл Пойнт Инвестмънтс“ АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

Срокът на облигационния заем е 8 (осем) години, считано от датата на сключване на заема, съпадаща с датата на регистрация на емисията в Централен депозитар. Емитентът има право да погаси облигациите предсрочно. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати

лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Възможно е срокът на емисията да бъде удължен, след одобрение от ОС на облигационерите.

#### **4.3.1.2. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване**

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от СД на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 (пет) работни дни преди падежа на емисията (26.06.2032 г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с Облигациите може да се удължи или намали.

Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, „Централен Депозитар“ АД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 4.2.14. от настоящия Документ.

#### **4.3.1.3. Описание на възможността за намаляване на подиската и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми**

Всички 26 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното непублично предлагане (частно пласиране).

Настоящият Проспект е за допускане на всички Облигации до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

#### **4.3.1.4. Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице**

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице, е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на „БФБ“ АД. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

#### **4.3.1.5. Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа**

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на „Централен Депозитар“ АД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния

посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

#### **4.3.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.**

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата.

Информация за сделките с облигации може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

#### **4.3.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване**

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

### **4.3.2. План за разпространение и разпределение**

#### **4.3.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа**

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се

предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

#### **4.3.2.2. Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването.**

Няма предвидена подобна процедура.

#### **4.3.3. Цена**

##### **4.3.3.1. Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа**

Цената, на която емитента ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар, ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 (хиляда) 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.

##### **4.3.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа**

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на „Централен Депозитар” АД. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да бъдат поети от инвеститорите.

#### **4.3.4. Пласиране и поемане**

##### **4.3.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. 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 предлагане (частно пласиране).

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар” АД.

##### **4.3.4.2 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар” АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД, адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

##### **4.3.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират**

**емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране.**

Няма субекти, които да 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“.

#### **4.3.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане**

Споразумение за поемане не е било постигнано и не се планира такова в бъдеще.

#### **4.4. Допускане до търговия и организация на посредничеството**

**4.4.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват.**

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

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции. Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, посочени по-долу.

След одобряване 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. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено.

Към датата на Проспекта Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави и пазари на растеж на малки и средни предприятия.

Към датата на издаване на проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

Съветът на директорите не планира в бъдеще емисията облигации да се търгува на пазари от други държави в ЕС или трети страни или на многостранна система за търговия.

Към датата на изготвяне на този Проспект Съветът на директорите не предвижда друга частна или публична подписка за облигации от същия клас или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с листването на настоящата емисия облигации на БФБ.

**4.4.2. Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия**

Емитентът е издал емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100008189, която е допусната до търговия на регулиран пазар, организиран от Българска фондова борса АД. Емитентът не е издавал емисия ценни книжа, която да се търгува на еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

**4.4.3. Име и адрес на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент**

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

**4.4.4. Емисионната цена на ценните книжа**

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите и заплатени по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 лева за брой.

**4.5. Допълнителна информация**

**4.5.1. Ако в Проспектът са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали**

В Проспекта не са посочвани консултанти.

**4.5.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме**

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

**4.5.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента.**

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)**

**5.1. Същност на гаранцията**

„СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на

застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 33 474 465.74 лева. Срокът на полицата е до 26.08.2032 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. В решението на СД на Емитента за издаване на разглежданата облигационна емисия и в предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ за записване на облигациите е предвидено, че Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Тъй като горното съставлява промяна в условията на облигационния заем, съгласно цитираното решение на СД и предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ, за целта следва да свика заседание на общото събрание на облигационерите по разглежданата облигационна емисия, което да вземе изрично решение за промяна в условията на облигационния заем, в конкретния случай за замяна на предоставеното обезпечение с ново такова, а именно ипотека и/или залог върху активи на Дружеството в полза на Довереника на облигационерите. Вземането на посоченото решение следва да се извърши при спазване на правилата за кворум и мнозинство съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от ЗППК, а именно – с кворум от 2/3 от издадените облигации и с мнозинство от ¾ от представените облигации. Инициативата за свикване на общото събрание на облигационерите е на СД на Емитента, който отправя искане до Довереника на облигационерите за свикване на посоченото събрание, а Довереникът на облигационерите предприема действия по свикването на това събрание на основание чл. 214 от ТЗ.

На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг ВВВ- с положителна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. февруари 2024 г., като перспективата е променена на положителна. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

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

Емитентът е поел ангажимент в 365-дневен срок от емитирането на облигационния заем да направи замяна на обезпечението застраховка с ипотека и/или залог върху активи на дружеството.



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

## 5.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 26.06.2024 г. Срокът на застрахователна полица № 24 100 1404 0000980081 е до 26.08.2032 г. Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100030241. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Покритите рискове са изброени в Общите условия за застраховане на облигационната емисия: банкрут; ускоряване изпълнението на облигационните задължения; изпадане на емитента в несъстоятелност; пропуск на дължимо плащане на неговия падеж; отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания; влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия.

Покритите рискове са посочени в действащите Общи условия за застраховане на облигационни емисии на Гаранта:

- 1) банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
- 2) ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
- 3) изпадане на емитента в несъстоятелност;
- 4) неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
- 5) отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
- 6) реструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни. Съгласно Застрахователната полица по тази застраховка няма да се покриват и вземания единствено в случаите, при които Застрахователят може да откаже изплащане на застрахователно обезщетение, изрично предвидени в Кодекса за застраховането.

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

1. Да извърши всички необходими действия за получаване на плащането или за получаване на недвусмислено доказателство, че плащане няма да се извърши;

2. Да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за получаване на просрочените плащания;

3. Да вземе всички необходими мерки, за да запази правата си срещу Емитента, неговите гаранți или други лица.

4. Да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователното обезщетение.

Съгласно решение на СД на Емитента от 25.06.2024 г. и Предложението за записването на облигациите по чл. 204, ал. 3 от ТЗ, Емитентът е поел ангажимент в 365-дневен срок от емитирането на облигационния заем да направи замяна на обезпечението застраховка с ипотека и/или залог върху активи на дружеството.

Емитентът и Гарантът не са свързани лица. Гарантът е част от икономическата група на „Химимпорт“ АД. Няма физически или юридически лица упражняващи непряк контрол върху Емитента, чрез тяхно участие в капитала на „Химимпорт“ АД. При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

### **5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице**

#### **5.3.1. Отговорни лица**

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, гарантът ЗАД „Армеец“ АД, представлявано от Миролуб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителят на финансовите отчети на дружеството – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

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

#### **5.3.2. Законови определени одитори**

Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2022 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД. Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. е одитиран от „РСМ БГ“ ООД и „Кроу България Одит“ ЕООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Зорница Джамбазка е регистриран одитор, извършил независим финансов одит на финансовия отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. и 2023 г.

„Кроу България одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в търговския регистър с ЕИК 203465145 и е със седалище и адрес на управление в гр. София 1142, район Средец, ул. 6-ти септември № 55. Даниела Григорова е регистриран одитор, извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите. През последната година не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### **5.3.3. Рискови фактори**

#### Застрахователен риск

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

#### Продължаващия военен конфликт в Украйна

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Но все пак оказва косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица

#### Пазарен риск

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

Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

#### Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

#### Лихвен риск

Гарантът използва облигационен заем за финансиране на дейността си към 31.12.2023 г., поради което пасивите му не изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

#### Подписвачески риск

Основната цел в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е поддържането на поеманите от Дружеството рискове на ниво, което е в съответствие със стратегическите цели на Дружеството, като основна задача в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е осигуряването на максимална сигурност на активите при минимизиране на възможните загуби. Основният риск пред който е изправено дружеството по застрахователните договори е рискът, че реалните претенции може да се различават от очакванията. Това се повлиява от честота и стойността на претенциите. Целта на дружеството е да гарантира, че за покриване на тези задължения са на разположение достатъчно резерви. Дружеството управлява подписваческите рискове, които поема чрез ограничения на застрахователните лимити, подобряване на процедурите за сключване на договорите и мониторинг на възникващите искове.

#### Ценови риск

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

### Кредитен риск

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

### Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. Към датата на последните публикувани отчети не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. През периода Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

### 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.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) 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. През последните месеци, значителните пакети помощи, които централните банки отпускат на водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента цените на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ достига

3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният натиск продължава да расте като се повишава с 15.3 % средно годишно за 2022г спрямо предходната година. През 2023 г. инфлацията значително намалява своя ръст, като годишната инфлация спрямо 2022 г. е в размер на 4.7%. По последни данни от НСИ годишната инфлация за август 2024 г., спрямо август 2023 г. възлиза на 2.1%.

#### 5.3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Електронна страница на Гаранта: [www.armeec.bg](http://www.armeec.bg). (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/Listregistered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др. При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 23.02.2024 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишение на присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: запазва BBB-;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: запазва се на А (BG);

и „положителна“ перспектива, с което изразяват становището си за затвърдени в периода на преглед положителни изменения в постигнатите резултати от застрахователна дейност и структура на портфейла и оценяват положително поддържаните в последните четири години позитивни промени по повечето от наблюдаваните показатели, влияещи върху рейтинговата оценка (<https://www.bcrabg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3

(трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за Проспект 7б изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, и групата, към която принадлежи, която да е настъпила след датата на последния финансов отчет към 30.06.2024 г.

Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД. Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД от датата на финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2023 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

### **5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите**

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита); Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост.

#### **Анализ на застрахователния пазар към 31.12.2023 г.:**

Премиите в общото застраховане нарастват с 23% през последното тримесечие на 2023 г. в сравнение с последното тримесечие на 2022 г., показват данни на Комисията за финансов надзор (КФН) за застрахователния пазар в България.

При животозастраховането има ръст от 16% на премиите на годишна база за отчетния период, сочат още данните.

На пазара на общо застраховане компаниите на първо и второ място от края на 2022 г. си разменят местата през 2023 г., докато при животозастраховането няма промяна в подредбата, само при пазарните дялове.

#### **Общо застраховане**

Премиите от общото застраховане към края на последното тримесечие на 2023 г. възлизат на 3,7 млрд. лева при почти 3 млрд. лева към края на последното тримесечие на 2022 г., като нарастват с 23% на годишна база, показва статистиката.

Пазарен лидер към края на миналата година е ЗК „Лев Инс“ с премии за 500,9 млн. лева и пазарен дял от 13,7%. За сравнение, по същото време на 2022 г. компанията е била втора на пазара с премии за 446,3 млн. лева, т.е. за една година има 12% ръст.

„ЗД Евроинс“ е на второ място към края на 2023 г. с премии за 441,9 млн. лева и 12,1% пазарен дял при премии в размер на 453,6 млн. лева към края на 2022 г. и 15,19% дял. В края на 2022 г. дружеството е било пазарен лидер, но за една година има спад от над 2% на размера на записаните премии.

Третата позиция на пазара на общо застраховане се държи от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ с премии в размер на 382,9 млн. лева и пазарен дял от 10,5% дял към края на 2023 г. при премии от 341,1 млн. лева и 12,79% пазарен дял към края на 2022 г. За една година се отчита 12% ръст на премиите на дружеството.

Що се отнася до плащанията, общият им размер се увеличава за една година с 33% до 1,6 млрд. лева, а пазарен лидер е „ЗД Евроинс“ с 220,2 млн. лева при 200,5 млн. лева година по-рано, или почти 10% ръст за една година.

На второ място е „ЗД ЕИГ РЕ“ с плащания в размер на 214,5 млн. лева. През същия период на 2022 г. на второ място е била „Лев Инс“ със 146,5 млн. лева. Третата позиция в края на 2023 г. е за „ЗАД ДаллБог: Живот и здраве“ със 145,3 млн. лева, докато година по-рано това е „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ със 119,9 млн. лева.

### **Животозастраховане**

През последните три месеца на 2023 г. премиите в животозастраховането възлизат на 725,5 млн. лева при 625,4 млн. лева към края на 2022 г., или се отчита 16% ръст за една година.

Пазарен лидер е „ДЗИ Животозастраховане“ с премии за 271,4 млн. лева, или 37,4% дял, при премии за 189,6 млн. лева година по-рано, т.е. отчита се 43% ръст.

Второто място на пазара е за ЗЕАД „Булстрад Живот Виена Иншурънс Груп“ със премии за 179,9 млн. лева към края на 2023 г. при 151 млн. лева към края на 2022 г., или има 19% ръст.

Третата позиция е за ЗАД „Алианц България Живот“ със 124,2 млн. лева в сравнение със 128,3 млн. лева година по-рано, което показва 3% спад.

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2023г. до датата на публикуване на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект няма съществена промяна в конкурентната позиция на Гаранта. „ЗАД Армеец“ поддържа растежи в записаните брутни премийни



приходи (БПП), на годишна база с 8.0% за 2022 г. и с 15.9% за 2023 г., които изостават с по около 5 п.п. годишно спрямо отчетените общи за сектора в същите периоди. С тези изменения е запазена трайно поддържаната тенденция на относително слабо изразено, постепенно понижение в пазарния дял на застрахователя, изчисляван на база записван бизнес. Така, към края на 2023 г., този дял е на нива около 8%, след нива от 7.9% за 2022 г., 8.2% за 2021 г. и 8.4% за 2020 г. (при 10% за 2018 г.), позиционирайки „Армеец“ на 6-та позиция по общ обем премийни приходи спрямо конкурентите си.

Структурата на застрахователния портфейл се запазва практически непроменена, като единствените по-значими изменения са свързани с увеличен дял по основния продукт в портфейла - „Автокаско“ (с дял от 68.4% за 2023 г., спрямо 66.5% за 2022 г. и 62.0% за 2021 г.), за сметка понижаващ се по „ГО за МПС“ – до 14.3% за 2023 г., след 15.7% за 2022 г. и 20.0% за 2021 г. Запазва се относително високата концентрация в портфейла по един продукт – „Автокаско“, както и общата по направление на автомобилно застраховане. По тази си характерна черта, портфейлът на „Армеец“ се отличава в относително висока степен спрямо общите конкуренти в сектора.

#### **Данни към 30.06.2024 г.**

Към 30.06. 2024 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 140 125 хил. лв./за сравнение брутните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 117 791 хил. лв./. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност за периода е в размер на 13 208 хил. лв./за сравнение салдото по техническият отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 7 194 хил. лв./. Печалбата към 30.06.2024 г. на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 8 892 хил. лв., при печалба в размер на 8 254 хил. лв. за първото полугодие на 2023 г. През първото шестмесечие на 2024 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец“ АД нараства до 238 670 хил. лв., спрямо 216 191 хил. лв. към края на 2023 г. За периода собственият капитал нараства от 123 367 хил. лв. спрямо 114 475 хил.лв. в края на 2023 г. Общият размер на застрахователните пасиви също нараства през периода /245 623 хил. лв. към 30.06.2024 г., спрямо 226 526 хил. лв. към края на 2022 г./.

Няма съществени неблагоприятни промени във финансовото състояние на групата на Гаранта и неговата платежоспособност от края на периода към който е представил одитиран финансов отчет (за 2023 г.) до датата на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект не са известни промени в структурата на заемане на средства и финансирането на Гаранта от последния одитиран отчет за 2023г.

#### **5.3.6. Организационна структура**

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. Гарантът не формира собствена икономическа група и не съставя консолидирани финансови отчети. Финансовите отчети на Гаранта се включват в консолидираните финансови отчети на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта. „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. По долу са

посочени преките инвестициите в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 30.06.2024 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие %
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00
Зърнени храни България АД	Производство и търговия	63.65
Бългериан Еърлайнс груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00
ЦКБ АД	Финансов сектор	8.24
Спортен Комплекс Варна	Недвижими имоти	65.00
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство и търговия	13.84
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00
ЗАД Армеец	Финансов сектор	9.74
Булхимекс ГмБХ	Производство и търговия	100.00
Енергопроект АД	Инженерен сектор	98.69
Транс Интеркар ЕАД	Транспорт	100.00
Национална стокова борса АД	Производство и търговия	67.00
ТИ АД	Производство и търговия	87.67
ХГХ Консулт ООД	Услуги	59.34
Прайм Лега Консулт ЕООД	Услуги	100.00

Източник: Шестмесечен финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 30.06.2024 г.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт“ АД (<https://www.chimimport.bg>), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (<https://www.bse-sofia.bg>) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (<https://www.fsc.bg>).

### 5.3.7. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

### 5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи

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

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов, Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев и Милена Станкова Пенева.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролюб Иванов е член на Управителния Съвет и Изпълнителен Директор на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи*

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

**5.3.9. Мажоритарни акционери**

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 горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

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

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

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

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, 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 ОС.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267 413	80.99%
ХИМИМПОРТ АД	32 155	9.74 %
ДРУГИ	30 622	9.27 %
ОБЩО	330 190	100.00

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: [www.armees.bg](http://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. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44

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

### 5.3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта

Годишните финансови отчети за 2023г. и 2022г. са изготвени в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз и е одитиран.

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД. Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. е одитиран от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД. „Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. „РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. „Кроу България одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. "6-ти септември" № 55, ет. 2. Даниела Григорова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите. Във връзка с одита на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2022 г. и 2023 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

В одиторските доклади, относно одитите на годишните финансови отчети за 2023 г. и 2022 г. не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Финансовите данни към 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. са одитирани. Междинните финансови отчети към 30.06.2024 г. и 30.06.2023 г. не са одитирани

#### Отчет за финансовото състояние

Активи и пасиви	30 юни 2024	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
			(преизчислен)
<b>Активи</b>			
Нематериални активи	235	413	567
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	21 234	23 060	11 858
Инвестиционни имоти	30 394	30 394	29 968

Материални запаси	1 137	1 230	997
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	161 588	156 892	150 845
Активи по издадени застрахователни договори	1 123	604	-
Активи по държани презастрахователни договори	72 868	66 910	66 099
Корпоративен данък за възстановяване	601	601	622
Финансови активи и други вземания	12 231	26 960	22 444
Вземания от свързани лица	64 553	51 077	59 845
Пари и парични еквиваленти	54 757	36 055	14 961
<b>Общо активи</b>	<b>420 721</b>	<b>394 196</b>	<b>358 206</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	33 019	33 019	33 019
Други резерви	74 762	74 762	66 380
Неразпределена печалба	15 586	6 694	4 250
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>123 367</b>	<b>114 475</b>	<b>103 649</b>
<b>Пасиви</b>			
Пасиви по издадени застрахователни договори	242 327	223 059	212 208
Пасиви по държани презастрахователни договори	3 296	3 467	10 235
Отсрочени данъчни пасиви	499	499	693
Задължения по лизингови договори	15 785	13 701	2 351
Финансови пасиви и други задължения	12 301	13 653	4 995
Задължения към свързани лица	20 000	22 021	21 018
Пенсионни и други задължения към персонала	3 146	3 321	3 057
<b>Общо пасиви</b>	<b>297 354</b>	<b>279 721</b>	<b>254 557</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>420 721</b>	<b>394 196</b>	<b>358 206</b>

#### Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	30.06.2024	30.06.2023	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
				(преизчислен)
Застрахователен приход	140 967	118 374	248 550	214 419
Разходи за застрахователни услуги	(122 697)	(102 207)	(195 995)	(186 746)
<b>Нетен резултат от издадени застрахователни договори</b>	<b>17 428</b>	<b>15 584</b>	<b>52 555</b>	<b>27 673</b>
Разпределение на презастрахователните премии	(29 020)	(24 059)	(51 509)	(45 639)
Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции	24 800	15 669	33 377	36 204
<b>Нетен резултат от държани презастрахователни договори</b>	<b>(4 220)</b>	<b>(8 390)</b>	<b>(18 132)</b>	<b>(9 435)</b>
<b>Резултат от застрахователни услуги</b>	<b>13 208</b>	<b>7 194</b>	<b>34 423</b>	<b>18 238</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходи от наеми	119	169	884	629
Приходи от лихви от финансови активи	532	566	3 812	3 406
Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност	(6 110)	-	(28 599)	(18 425)
Нетни печалби/(загуби) от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата	2 443	5 886	6 429	(22)
Други приход/(разходи) от инвестиции, нетно			(89)	(159)
<b>Общо инвестиционен приход/(разход)</b>	<b>(3 016)</b>	<b>6 348</b>	<b>(17 563)</b>	<b>(14 571)</b>
Нетни финансови (разходи)/ приходи от застрахователни договори			(4 765)	9 725
Нетни финансови приходи/(разходи) от закупени презастрахователни договори			1 418	(2 022)
<b>Нетен финансов резултат от застраховане</b>			<b>(3 347)</b>	<b>7 703</b>

Други приходи/(разходи), нетно	(1 300)	(5 288)	(82)	(263)
Други финансови разходи	-	(273)	(1 749)	(1 387)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>8 892</b>	<b>8 254</b>	<b>11 682</b>	<b>9 720</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-	(856)	(950)
<b>Печалба за годината</b>	<b>8 892</b>	<b>8 254</b>	<b>10 826</b>	<b>8 770</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>8 892</b>	<b>8 254</b>	<b>10 826</b>	<b>8 770</b>
<b>Доход на акция (лв.)</b>	<b>26,93</b>	<b>25,00</b>	<b>32,78</b>	<b>26,56</b>

**Отчет за паричните потоци**

	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Оперативна дейност</b>				
Постъпления по застрахователни договори	129 542	107 586	229 199	197 776
Постъпления по презастрахователни договори	18 903	20 734	35 061	29 092
Плащания по застрахователни договори	(53 770)	(49 431)	(132 748)	(119 588)
Плащания по презастрахователни договори	(28 874)	(33 587)	(58 722)	(43 055)
Плащания към доставчици	(19 141)	(14 578)	(8 501)	(11 671)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(11 242)	(9 510)	(20 775)	(18 533)
Плащания за данък върху застрахователните премии	0	0	(4 832)	(3 371)
Платен данък върху дохода	0	(120)	(1 028)	(1 612)
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(4 370)	(3 698)	(2 348)	(3 190)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	(8 730)	(11 333)	-	1 246
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>22 318</b>	<b>6 063</b>	<b>35 306</b>	<b>27 094</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>				
Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	(13)	0	(1 321)	(332)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(8 719)	(862)	(5 220)	(29 187)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	8 440	650	6 257	24 659
Плащания по предоставени заеми	(70)	(53)	(11 841)	(21 827)
Постъпления от предоставени заеми			124	1 230
Получени лихви	258	258	515	706
Получени дивиденди	423	427	430	322
Получени наеми	155	146	0	0
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>474</b>	<b>566</b>	<b>(11 056)</b>	<b>(24 429)</b>
<b>Финансова дейност</b>				
Платени лихви по получени заеми	(331)	(389)	(741)	(791)
Плащания, свързани с предоставени заеми	(3 663)	(2 465)	0	0
Плащания, свързани с получени заеми	32	31	0	0
Плащания по лизингови договори	(128)	0	(1 842)	(848)
Други плащания	0	(275)	(487)	(186)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(4 090)</b>	<b>(3 098)</b>	<b>(3 070)</b>	<b>(1 825)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>18 702</b>	<b>3 531</b>	<b>21 180</b>	<b>840</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	36 055	14 961	14 961	14 211
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	0	0	(86)	(90)



Пари и парични еквиваленти в края на годината	54 757	18 492	36 055	14 961
---	--------	--------	--------	--------

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – междинен финансов отчет към 30.06.2024 г.

#### Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец - 831 бр., като около 35% от тях са искиви производства, а останалите - заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта - 751 бр.
3. Административни дела - 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е взискател - 208 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

#### Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния междинен финансов отчет - 30.06.2024 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група до датата на настоящия Проспект.

### **5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта**

#### Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

#### Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg), вписан с номер 20220926145032. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

#### Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които са емитирани.

#### **5.4 Налични документи**

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

1. Устав на „ЗАД Армеец“ – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

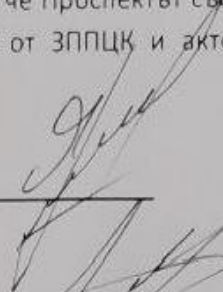
2. Годишни финансови отчети и Доклади на независимия одитор на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2022 г. – в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница; [www.brra.bg](http://www.brra.bg).

4. Застрахователен договор (полица) № 24 100 1404 0000980081, заедно с всички анекси и приложения към нея, приложимите Общи условия на застрахователя и Заявление - Въпросник за застраховане на облигационна емисия – в офиса на Емитента в гр. София, бул. бул. Симеоновско шосе No 85з, вх. А, офис 9и на електронната страница на Емитента: <http://www.severcoop.com/>.

## ПРИЛОЖЕНИЕ: Декларации

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

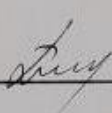
1. Явор Венциславов Ангелов

  
\_\_\_\_\_

2. Ивайла Бисерова Чонгова

  
\_\_\_\_\_

3. Десислава Будьонова Чакърлова

  
\_\_\_\_\_

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Миролюб Панчев Иванов

  
\_\_\_\_\_

2. Константин Стойчев Велев

  
\_\_\_\_\_

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на този документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положила необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това - съдържащата се информация в съответните отделни части на настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1. Явор Венциславов Ангелов

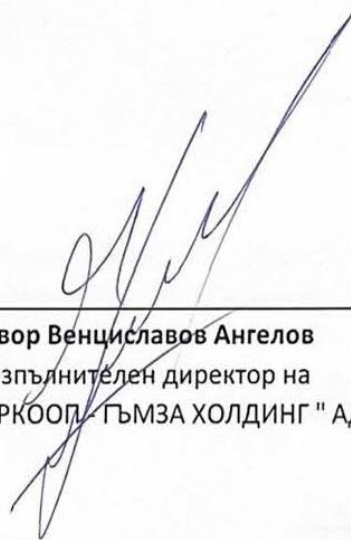
Изпълнителен директор на  
„СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД

  
\_\_\_\_\_



## ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ " АД декларирам, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



---

**Явор Венциславов Ангелов**  
Изпълнителен директор на  
„СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ " АД

## **ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на годишните консолидирани финансови отчети на „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ " АД за 2022 г. и 2023 г., както и на междинните консолидирани неаудитирани финансови отчети към 30.06.2023 г. и 30.06.2024 г., декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените съставени от нея финансови отчети, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Евгения Стоянова Пеева

### **ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР**

Долуподписаният, Денислав Василев Велев, Дипломиран експерт-счетоводител, в качеството ми на Управител на одиторско дружество ФИНСТАБ ООД и отговорен за одит ангажиментите на годишните консолидирани финансови отчети на „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД за 2022 г. и 2023 г. от името на одиторско дружество ФИНСТАБ ООД (с рег. № 104 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените одитирани от мен финансови отчети и изготвените върху тези отчети одиторски доклади, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Денислав Велев  
Регистриран одитор  
и Управител на одиторско дружество ФИНСТАБ ООД