

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

Проспект

за публично предлагане на корпоративни облигации (Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар)

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е емисия корпоративни облигации с обща номинална и емисионна стойност BGN 6 300 000 (шест милиона и триста хиляди) лева. Общият брой на облигациите от емисията е 6 300 (шест хиляди и триста) броя с номинална и емисионна стойност BGN 1 000 (хиляда) лева всяка една. Облигациите от настоящата емисия са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми, с падеж 60 месеца от датата на издаване на емисията. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN BG2100017164

Част III

Документ за ценните книжа

В съответствие с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами,

Регламент (ЕС) № 486/2012 на Комисията от 30 март 2012 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване

Регламент (ЕС) №862/2012 на Комисията от 4 юни 2012 г. за изменение на Регламент (ЕС) №809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори

и

Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (загл. изм. – ДВ, бр. 63 от 12.08.2016 г.)

11 май 2017 г.

Този Документ за ценните книжа съдържа цялата информация за емисията, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително за основните рискове, свързани с предлаганите ценни книжа. Този Документ за ценните книжа заедно с Регистрационния документ и Резюмето към тях представляват Проспект за публично предлагане на ценни книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят както с настоящия документ, така и с Регистрационния документ на Емитента, преди да вземат инвестиционно решение.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА
С РЕШЕНИЕ №/..... г., КАТО НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА
ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.**

Членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. „ЗД Евроинс“ АД като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключения Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента “Грийнхаус Пропъртис“ АД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта относно Застрахователния договор.

Съставителите на финансовите отчети отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ	5
I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	9
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ	10
III. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	16
IV.ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ	18
1. Вид и клас на ценните книжа	18
2. Законодателство	18
3. Форма на ценните книжа	19
4. Валута на емисията	19
5. Субординация	19
6. Права и задължения по ценните книжа	19
7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва	24
8. Дата на падежа и договорености за амортизация на заема	26
9. Индикация за доходността	27
10. Представителство на държателите на ценните книжа	28
V. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	38
1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.....	38
2. План за пласиране и разпределение.....	39
3. Ценообразуване.....	40
4. Пласиране и поемане.....	40
5. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено.....	40
VI. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА	41
VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	43
VIII. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ	44
IX.ДЕКЛАРАЦИИ	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЯХ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА:



„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
гр. София, бул. „Христофор Колумб“ 43
Тел.: +359 296 51 554
от 9.00 – 17.30 ч.
Лице за контакт: Ива Гарванска - Софийска
Интернет адрес: www.ghproperties.bg
E-mail: office@ghproperties.bg

Документът за ценните книжа, както и останалите части на Проспекта, могат да бъдат получени от публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор (www.fcs.bg), след одобряването на Проспекта и от „Българска Фондова Борса - София“ АД (www.bse-sofia.bg) след допускането на ценните книжа до търговия на регулирания пазар.

“Грийнхаус Пропъртис“ АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори са разгледани подробно на стр. 10 и следващите от настоящия документ.

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Емитент	„Грийнхаус Пропъртис“ АД, гр. София, ЕИК 200923185
Мениджър на първичното частно предлагане	Инвестиционен посредник „Евро-Финанс“ АД, гр. София, ЕИК 831136740
Номер на емисията	Първа по ред
Решение за издаване на емисията	Облигациите се издават на основание чл. 27, т. 7 от Устава на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и Решение на Общото събрание на акционерите от 09.11.2016 г.
Вид ценни книжа	Корпоративни облигации - обикновени, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми
ISIN код	BG2100017164
Деноминация на емисията	Лева (BGN)
Размер на емисията	6,300,000 лева
Брой ценни книжа	6,300 (шест хиляди и триста) броя
Номинална стойност	1,000 (хиляда) лева
Емисионна стойност	1,000 (хиляда) лева
Срок до падежа	5 години (60 месеца)
Погасяване на главницата	Еднократно на падежа (bullet repayment) ведно с последното лихвено плащане, в случай, че не бъде упражнено правото на предсрочно пълно или частично погасяване на главницата (call option)
Купон	4.75% (четири цяло и седемдесет и пет процента) на годишна база, фиксиран лихвен процент. Всички лихвени плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на облигационния заем.
Лихвена	Базата за изчисляване на купона е: Реален брой дни в периода върху реален

конвенция	брой дни в годината (Actual /Actual).
Период на лихвено плащане	На всеки 6 (шест) месеца, считано от датата на издаване на емисията.
Дата на издаване	16.11.2016 г.
Дата на падеж	16.11.2021 г.
Агент по плащанията	Всички лихвени и главнични плащания се администрират от „Централен депозитар“ АД, в качеството му на Агент по плащанията, въз основа на Договор между Емитента и „Централен депозитар“ АД от 27.01.2017 г. за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100017164, регистрирана в Централен депозитар.
Начин и срок на плащане на лихвата и главницата	Всички плащания по емисията /лихвени плащания и плащане на главницата/ ще се извършват в лева. Право да получат лихвено/главнично плащане имат притежателите на облигации, вписани в книгата на облигационерите пет работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане.
Обезпечение	Застрахователна полица № 22900100000032/09.12.2016 г., сключена под формата на Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента “Грийнхаус Пропъртис“ АД като ЗАСТРАХОВАЩ и “Застрахователно дружество ЕВРОИНС” АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от Довереника на облигационерите – „ИНВЕСТБАНК“ АД, с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.
Цел на облигационния заем	Целта на облигационния заем, предмет на текущото Предложение, е обвързана с изпълнение на инвестиционната политика на „Грийнхаус Пропъртис“ АД и предмета му на дейност в следните основни направления: <ol style="list-style-type: none"> 1. Във връзка с инвестиционните цели на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за разширяване на основната си дейност в областта на управление на недвижими имоти част от набраните средства ще бъдат използвани за инвестиции в дъщерни дружества притежаващи недвижими имоти и опериращи в областта на управление и отдаване под наем, включително и управление на имоти предназначени за туристическа дейност; 2. За погасяване на съществуващи задължения на Емитента към юридически лица; 3. Оборотни средства; <p>До реализиране на придобиването на дъщерни компании, Емитента има право да предостави набраните средства или част от тях на заем на трети лица, при лихва по-висока от лихвата по издадената облигационна емисия.</p>
Търговия на	Емитентът ще заяви облигационната емисия за допускане до търговия на

регулиран пазар	организиран от „Българска фондова борса – София“ АД регулиран пазар на финансови инструменти – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ непосредствено след потвърждаването на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации, от Комисията за финансов надзор на Република България.
Финансови показатели	<p>След вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, Емитентът поема задължение за поддържане на следните финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Коефициент „Пасиви / Активи” – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98;2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви”, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01; <p>Ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с горните изисквания. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, „Грийнхаус Пропъртис“ АД ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите.</p> <p>Финансовите показатели се изчисляват на всеки три месеца на база финансовите отчети на емитента. При положение, че дружеството в даден момент започне да изготвя консолидирани финансови отчети, финансовите показатели ще бъдат спазвани на база консолидирани финансови отчети.</p> <p>Емитентът ще публикува отчети по чл.100б, ал. 3 от ЗППЦК за спазване на условията по облигационния заем в срок до 30 дни от изготвяне на финансовия отчет за съответното тримесечие, или 30 дни от изготвяне на консолидирания финансов отчет за съответното тримесечие при положение, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети.</p>
Предсрочна изискуемост	<p>Облигационният заем става предсрочно изискуем при настъпване на следните случаи на неизпълнение:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Емитентът не изпълни което и да било свое задължение за лихвено плащане и това неизпълнение (пълно или частично) продължи повече от 30 (тридесет) дни. След изтичане на посочения срок облигационният заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем Емитентът дължи на облигационерите и законовата лихва за забава.2. За Емитента е открито производство по прекратяване чрез ликвидация (с изключение на случаите на прекратяване поради вливане, сливане или друга форма на преобразуване);3. Срещу Емитента е открито производство по несъстоятелност.4. Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от

	<p>Общото събрание на облигационерите, в случай че Емитентът допусне нарушение на един или повече от финансовите показатели по емисията и същите не са приведени в рамките на определените нива в срок от 6 месеца от констатиране на нарушението. След изтичане на посочения срок, „Грийнхаус Пропъртис“ АД ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите.</p> <p>5. Емитентът не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар в срок до 6 месеца от емитиране на облигационния заем.</p>
Кол опция	<p>Емитентът има право да упражни call опция, след емитиране на облигационния заем, на датата на всяко лихвено плащане, която се изразява в правото да погаси предсрочно цялата главница, или част от главницата, но не по-малко от 500,000 (петстотин хиляди) лева или кратни на 500,000 (петстотин хиляди) лева. Опцията може да бъде упражнявана при следните условия:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите за намерението си да упражни опцията поне 30 дни предварително, като им предостави информация за причините за това, както и данни за размера на номинала, който смята да погаси предварително. Уведомлението може да бъде извършено чрез публикуване на съобщение в един централен ежедневник и на интернет страницата на Емитента; 2. Цена на обратно изкупения размер на главницата – 100% от номиналната стойност на облигация.
Довереник на облигационерите	<p>Във връзка с вторичното публично предлагане на облигациите, Емитентът е сключил Договор от 25.11.2016 г. с „ИНВЕСТБАНК“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по емисията.</p>
Приложимо право	<p>Правото на Република България и правото на Европейския съюз с пряко действие на територията на страната.</p>
Разрешаване на спорове	<p>Пред компетентния български съд</p>

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Документът за предлаганите ценни книжа, като част от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е изготвен от Ива Христова Гарванска - Софийнска – Изпълнителен член на Съвета на директорите на Емитента. Ива Христова Гарванска - Софийнска, като съставител на Документа за ценните книжа, с подписа си на последната страница от същия, декларира, че, доколкото ѝ е известно и след като е положила всички разумни усилия да се увери в това, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Отговорен за информацията в целия Проспект е „Грийнхаус Пропъртис“ АД като Емитент на облигациите от настоящата емисия и лице, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар.

Включената в настоящия документ информация е предоставена на съставителя от Емитента или е събрана от публични източници.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента, а именно: Ива Христова Гарванска - Софийнска (Изпълнителен директор), Пламен Пеев Патев и Николай Атанасов Дачев, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Снежана Гелева в качеството си на Главен счетоводител на Емитента и съставител на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството в Емитента, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Петранка Иванова, в качеството си на регистриран одитор на Емитента, заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента за 2015 г. и 2016 г., информация от които е включена в Проспекта.

„ЗД Евроинс“ АД, представлявано от Изпълнителните му директори и членове на Управителния съвет Петър Веселинов Аврамов, Евгени Светославов Игнатов, Йоанна Цветанова Цонева, Румяна Гешева Бетова и Димитър Стоянов Димитров (Прокурис), като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключения Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента “Грийнхаус Пропъртис“ АД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта относно Застрахователния договор.

В съответствие с чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), всички посочени по-горе отговорни за съдържанието на Проспекта лица декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят (членовете на Съвета на директорите отговарят за цялата информация в Проспекта; лицата по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството – за информацията от съставените от тях финансови отчети, включена в Проспекта; регистрираният одитор – за информацията от одитираните от него финансови отчети, включена в Проспекта, ЗД Евроинс“ АД – за информацията, касаеща сключения Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента “Грийнхаус Пропъртис“ АД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като

ЗАСТРАХОВАН), е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Декларациите по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от посочените по-горе отговорни лица са представени като отделни приложения към Проспекта и представляват неразделна част от същия.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в корпоративни облигации е свързано със значителни рискове, с които всеки инвеститор трябва да се запознае преди да вземе инвестиционно решение. Освен рисковете, свързани с дейността на Емитента и описани в Регистрационния документ, т. IV „Рискови фактори”, всеки инвеститор следва да бъде информиран и за характера на рисковете, на които е изложен в качеството си на инвеститор в настоящите корпоративни облигации. Препоръчително е всеки инвеститор внимателно да прочете представената по-долу информация и да разглежда възможната инвестиция в зависимост от собствените си инвестиционни ограничения, готовността си за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията.

След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с историческите данни за търговията на „БФБ-София” АД с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Кредитен риск

Кредитният риск по облигациите представлява риска да не бъдат изплатени навреме или в пълен размер дължимите плащания от страна на Емитента на лихвите и/или главницата по облигационния заем.

Инвестицията в настоящата емисия представлява влягане на средства в облигации с фиксиран купон, които носят кредитния риск на Емитента, намален с предоставянето на обезпечение, покриващо риска от неизпълнение на ангажиментите на Емитента. Главницата и лихвите по облигациите от настоящата емисия са обезпечени със Застрахователен договор “Облигационен заем” от 09.12.2016 г. със „ЗД Евроинс“ АД, като стойността на застрахователното покритие по застрахователната полица е равно на сбора от всички дължими главници и договорни лихви по облигационната емисия.

Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност на Емитента да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите пазарни лихвени нива.

От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива. Всеки инвеститор е длъжен да анализира ефекта на фиксираната лихва и да прецени положителните и отрицателните страни в зависимост от поставените инвестиционни цели.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с неблагоприятна промяна в цената на облигациите, в резултат на изменение в лихвените равнища. При повишаване на лихвените нива, очакваната доходност до падежа на ценните книжа с фиксиран доход се повишава, което води до понижаване на пазарната цена

и обратно – при понижаване на лихвените равнища – очакваната доходност до падежа на облигациите с фиксирана доходност намалява и цената им се повишава.

Всеки инвеститор може самостоятелно да изследва проявлението на лихвения риск чрез обикновено дисконтиране на паричните потоци по облигационния заем с различни норми на възвращаемост. Предлаганите обикновени облигации са с фиксиран купон, който не се променя през срока на облигациите. Паричните потоци по заема са фиксирани и това предполага относително висока чувствителност на пазарната цена спрямо промяната на лихвените нива.

Ликвиден риск

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

Решението на Емитента за допускане на емисията до търговия на “БФБ – София” АД е подход за намаляване на ликвидния риск чрез улесняване на достъпа на широк кръг инвеститори до търговията с ценните книжа.

Валутен риск

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в лева (BGN). Наличието и поддържането на действащата система на фиксиран валутен курс между лев и евро и запазването на режима на валутен борд до приемането на страната в Еврозоната, определят липсата на съществен валутен риск за инвеститори, чиито първоначални средства са в евро. Валутен риск от инвестицията съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от лев и евро поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на тази емисия облигации могат да увеличат или намалят доходността от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо валутата, в която са деноминирани личните средства на инвеститора. Валутният риск от инвестицията би могъл да се намали, чрез използване на редица валутни инструменти за неговото минимизиране (хеджиране).

Риск при реинвестиране

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

Риск от предплащане

Риск от предплащане съществува, когато в условията на емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. Предсрочното погасяване, пълно или частично, може да се извърши от Емитента по негова преценка, при осигуряване на необходимия финансов ресурс, и въз основа на решение на Съвета на директорите на дружеството. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си

инвестиционни намерения. Облигационерите, инвестирали в настоящата емисия, са изложени на риск от предплащане, тъй като в условията на облигационния заем е включена опция за предсрочното му погасяване. Емитентът има право да погаси предсрочно част или цялата главница на облигационния заем, но не по-малко от 500 000 (петстотин хиляди) лева или кратни на 500 000 (петстотин хиляди) лева. Предсрочното погасяване, пълно или частично, може да се извърши от Емитента на датите на лихвените плащания. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите за намерението си да упражни опцията за обратно изкупуване поне 30 дни предварително, като предостави на облигационерите информация за причините за обратното изкупуване и данни за размера на номинала, който смята да погаси предсрочно. Уведомлението по предходното изречение се извършва чрез публикуване на съобщение в един централен ежедневник и на интернет страницата на Емитента – www.ghrproperties.bg Погасяването се извършва на цена в размер на 100% от номиналната стойност на облигацията. Опцията за предсрочно погасяване води до трудно предвидими или непредвидими парични потоци от инвестицията, тъй като чрез предсрочното погасяване се съкращава животът на облигацията. От друга страна в случай на предсрочно погасяване на главницата съществува риск за облигационерите да вложат получените средства в инструменти или проекти, носещи по-малка доходност от тази на облигациите от настоящата емисия (реинвестиционен риск). Освен това потенциалът за увеличение на цената е лимитиран.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. При повишаване на инфлацията, облигациите с фиксиран доход носят риск от намаляване на реалната възвръщаемост на инвестицията, поради понижаване на покупателната способност на доходите от облигацията. В такава ситуация инвеститорите ще реализират по-нисък реален доход. По тази причина те следва да определят своите очаквания, както за реалната възвръщаемост от инвестицията, така и за инфлацията в периода на държане.

Пример за проявление на инфлационния риск е регистрираното през 2007 г. рязко повишаване на инфлацията, която достигна 12,5%. Въпреки, че през следващите години нивото на инфлация се нормализира, всеки инвеститор в български ценни книжа би трябвало да отчете този риск.

Нововъзникващи пазари

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на страните от региона, и икономиката им като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в облигации на Компанията е подходящо за тях.

Инвестирането в нововъзникващи пазари е подходящо единствено за опитни инвеститори, които напълно оценяват значението на посочените рискове. Инвеститорите трябва също да имат предвид, че условията на нововъзникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

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. 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. Комисията за финансов надзор 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 предлаганите ценни книжа.

Риск от промяна на параметрите на емисията

Този риск се свързва с възможността определени параметри на облигационния заем да бъдат променени.

Промени в параметрите на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство и съгласно Практика на Комисията за финансов надзор, приета с Протокол № 11 от 16.03.2011 г.) могат да се извършват по реда и при условията, предвидени по-долу, по отношение на следните параметри на емисията:

1. окончателният падеж на емисията може да бъде отлаган, но в рамките на не повече от 5 (пет) години, считано от датата на падежа при първоначалното издаване на облигациите (като бъде отсрочено/разсрочено изплащането на главницата по заема в този срок);
2. възможна е промяна на лихвения процент и/или периодичността и условията на лихвените плащания, както и сроковете и условията за упражняване на кол опцията от Емитента;
3. могат да бъдат променяни финансовите показатели/съотношения, които Емитентът се задължава да спазва;
4. възможна е промяна на обезпечението и/или учредяване на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по сключения облигационен заем. Конкретната промяна в обезпечението, както и вида на допълнителното обезпечение, в случай, че е необходимо да се учреди такова, зависят от установения към дадения момент размер на необходимото допълнително обезпечение.

Промени в параметрите на облигационния заем са допустими при настъпване на някоя от следните ситуации, при която може обосновано да се приеме, че промяната ще е в интерес както на Емитента, така и на облигационерите:

1. възникване или задълбочаване на икономическа или финансова криза, която засяга неблагоприятно всички стопански субекти в страната или стопанските субекти, опериращи в сектора, в който Емитента извършва основната си дейност;
2. настъпване на съществена промяна в паричните потоци или в друг финансов показател на Емитента.

Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД не може едностранно да извърши промени в параметрите на облигационната емисия, тъй като разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон предвижда изрично, че всяко решение на дружеството за промяна в условията, при които са записани и издадени облигации, е нищожно. Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на облигационерите, дадено с решение на Общото събрание на облигационерите и по решение на Общото събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, който е компетентния дружествен орган, приел решението за издаване на настоящата емисия облигация, при спазване на изискванията на Устава на „Грийнхаус Пропъртис“ АД към момента на приемане на такова решение. При наличие на изразена от компетентния орган на Емитента воля за промяна в условията по емисията, довереникът на облигационерите свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от тази емисия, ако на събранието са представени най-малко $\frac{1}{2}$ (една втора) от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия. Правото на глас се

упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на всички решения от Общото събрание на облигационерите, вкл. относно промяна в условията по облигационния заем, се определя на най-малко 50% плюс една от представените облигации.

Инициране на промени в условията на облигационния заем може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията, като и в този случай промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само и единствено при кумулативното наличие на решение на Общото събрание на облигационерите за извършване на промените и решение на Общото събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД. Общото събрание на облигационерите в тази хипотеза се свиква от довереника на облигационерите по искане на облигационерите, желаещи да иницират промени в облигационната емисия и които представят най-малко 1/10 от облигационния заем, чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Относно кворума за провеждане на Общото събрание на облигационерите, упражняването на правата на глас и необходимото мнозинство за приемане на валидни решения се прилагат посочените по-горе условия и ред.

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя.

Сключеният застрахователен договор „Облигационен заем“ между Емитента „Грийнхаус Пропъртис“ АД и „Застрахователно дружество Евроинс“ АД в полза на облигационерите от настоящата емисия облигации, осигурява 100% покритие на риска от неплащане от страна на Застрахователя на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем. Това твърдение не изключва възможността Застрахователя, поради финансови затруднения или форсмажорни обстоятелства да не успее да изплати застрахователното обезщетение. Поради цикличността на пазара в дългосрочен план не е изключено едно бъдещо влошаване на показателите на Българската икономика да повлияе негативно върху платежоспособността на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД. Тези макроикономически фактори не могат да бъдат избегнати от никое дружество и единствената посока на действие на застрахователя може да бъде насочена към смекчаване на финансовото им отражение. От друга страна, Евроинс полага всички възможни усилия за контрол върху специфичните за дружеството несигурности, чрез прилагане на политика по управление на риска, включваща наличието на система за проучване, оценка и анализ на риска и неговото управление в следните направления: презастрахователна програма; управление на риска на ниво отделен продукт и отделен клиент; управление на оперативния риск чрез прилагане на лимити по пласменти нива и наличие на съвременна информационна система. В дружеството функционира „Специализирана служба за вътрешен контрол“, която допринася за реализирането на положителен финансов резултат след данъци през последните две години и осигуряването на висока рентабилност. В този ред на мисли възможността за неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя е сведена до минимум.

Риск от неплащане на дължима вноска от застрахователната премия или от неключване на допълнителна застраховка за поддържане на размера на застрахователната сума до актуалния размер на рисковата експозиция по облигационния заем

В съответствие със сключения Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента “Грийнхаус Пропъртис“ АД като ЗАСТРАХОВАЩ и “Застрахователно дружество ЕВРОИНС” АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от Довереника на облигационерите – „ИНВЕСТБАНК“ АД (Застрахователна полица № 22900100000032/09.12.2016 г.), ЗАСТРАХОВАТЕЛЯТ осигурява 100% покритие на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

В сключения застрахователен договор е предвидено разсрочено плащане на застрахователната премия. Съгласно разпоредбите на чл. 368 от Кодекса за застраховането, при неплащането на

разсрочена вноска от застрахователната премия застрахователят може да намали застрахователната сума, да измени договора или да го прекрати, като застрахователят има възможността да упражни някое от тези права не по-рано от 15 дни от датата, на която застрахованият е получил писмено предупреждение. В сключения застрахователен договор не е посочено изрично кое от посочените по-горе права ще бъде упражнено от застрахователя след изтичането на 15-дневния срок от датата на падежа на разсрочената вноска. От друга страна, в раздел VI, т. 5 от сключения застрахователен договор е предвидено, че при неплащане на която и да е вноска от застрахователната премия в срок, застрахователят се задължава да уведоми Довереника на облигационерите в срок от 1 (един) работен ден от датата на падежа, на който не е извършено плащане. По този начин, Довереникът на облигационерите разполага с достатъчно време да прецени рисковете от неплащане на застрахователната премия, намеренията на застрахователя в тази връзка и съответните мерки, които следва да бъдат предприети за защита правата и интересите на облигационерите.

С оглед на параметрите на сключената полица със „ЗД Евроинс“ АД, за облигационерите не съществува риск от неплащане на застрахователното обещание.

В съответствие с разпоредбите на сключения между Емитента и „ИНВЕСТБАНК“ АД Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, Емитентът има задължение да поддържа размера на обезпечението на облигационния заем, не по-нисък от размера на дължимите плащания по същия (рискова експозиция), включително и посредством сключване на допълнителна застраховка. Риск от несключване и по-точно невъзможност за сключване на подобна допълнителна застраховка съществува, но доколкото подобна необходимост би възникнала единствено при промяна на параметрите на облигационния заем, а тя се извършват само с предварителното съгласие на облигационерите, то подобно съгласие обективно би било дадено само при наличието на застрахователно съгласие за сключване на допълнителна застраховка или при предоставяне на алтернативно обезпечение, прието от Довереника на облигационерите, респ. от Общото събрание на облигационерите.

III. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането

Облигационерите по настоящата облигационна емисия към датата на документа за ценните книжа, имат интерес облигациите да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар с цел осигуряване на тяхната ликвидност.

На Емитента не е известно наличието на интереси, включително конфликтни такива, на други физически и/или юридически лица, които да са съществени за настоящата емисия облигации и нейното допускане до търговия на регулиран пазар.

Този проспект е изготвен 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. Обосновка на предлагането и използването на постъпления

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Грийнхаус Пропъртис“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от „БФБ–София“ АД регулиран пазар – Основен пазар BSE, Сегмент за облигации.

Настоящото предлагане няма за цел набиране на допълнителни средства и по своята същност не е първично публично предлагане. Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

Искането за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа има за цел да осигури ликвидност при търгуване с облигациите на компанията и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг от инвеститори.

Основните цели на облигационния заем са следните:

1. За разширяване на основната дейност на Емитента в областта на управление на недвижими имоти част от набраните средства ще бъдат използвани за инвестиции в дъщерни дружества, притежаващи недвижими имоти и опериращи в областта на управление и отдаване под наем, включително и управление на имоти, предназначени за туристическа дейност;
2. За погасяване на съществуващи задължения на Емитента към юридически лица;
3. Оборотни средства;

Към датата на проспекта средствата набрани от облигационната емисия са използвани съгласно поставените цели.

През месец ноември 2016 г. е погасено задължение по получен краткосрочен заем от трето лице в размер на 1,587 хил. лв. Емитентът е изплатил изцяло дължимата главница 1,587 хил. лв. и начислени лихви към датата на погасяване в размер на 116 хил. лв.

На 20.01.2017 г. е сключена сделка за покупката на 1 822 002 (еди милион осемстотин двадесет и две хиляди и две) броя, обикновени поименни акции с право на глас от капитала на „Еврохотелс“ АД, ЕИК 130035983, със седалище и адрес на управление гр. Самоков, курортен комплекс „Боровец“, хотел „Ела“. Продавач по сделката е „Синтетика“ АД, ЕИК 201188219, гр. София, бул. „Н.Й. Вапцаров“ №47, с обща покупна цена 3 279 604 (три милиона двеста седемдесет и девет хиляди шестстотин и четири) лева. В резултат на сделката „Грийнхаус Пропъртис“ АД (Купувач) придобива мажоритарен дял от 97,8% в капитала на „Еврохотелс“ АД.

Използвани са 710 хил. лв. за оборотни средства в основната дейност на Емитента.

Постъпленията от частното пласиране на облигациите са изразходени в съответствие с основната цел на облигационния заем:

За Емитента възникват следните разходи във връзка с допускане до търговия на емисията облигации:

Разходи, свързани с допускането на ценните книжа до търговия	Еднократно (лева)
Такса на КФН за потвърждение на проспекта	5 000.00
Такса за допускане до търговия на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „БФБ-София“ АД	500.00
Общо разходи	5 500.00

Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да се поемат от инвеститорите при вторичното публично предлагане на облигациите.

Инвеститорите дължат такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на „БФБ – София“ АД и тарифата на съответния инвестиционен посредник, чрез който осъществяват сделката. Също така е възможно заплащане и на такси за съхранение на ценните книжа в депозитарна институция.

3. Начин на погасяване на задълженията по настоящата облигационна емисия.

Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД е компания, чийто основен предмет на дейност е покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

За погасяване на облигационната емисия, Емитентът ще използва средства генерирани от основната дейност, а именно отдаване на недвижими имоти под наем.

По-долу е представен погасителният план на настоящата облигационна емисия. Лихвените плащания са изчислени на база на номиналния лихвен купон – 4.75 % годишно.

Година	Дата на плащане	Плащане на главница	Остатъчна главница	Дни в периода	База	Купонно плащане
0	16 ноември 2016 г.	-	6 300 000	0	366	0,00
1	16 май 2017 г.	-	6 300 000	181	365	148 395,21
1	16 ноември 2017 г.	-	6 300 000	184	365	150 854,79
2	16 май 2018 г.	-	6 300 000	181	365	148 395,21
2	16 ноември 2018 г.	-	6 300 000	184	365	150 854,79
3	16 май 2019 г.	-	6 300 000	181	365	148 395,21
3	16 ноември 2019 г.	-	6 300 000	184	365	150 854,79
4	16 май 2020 г.	-	6 300 000	182	366	148 807,38
4	16 ноември 2020 г.	-	6 300 000	184	366	150 442,62
5	16 май 2021 г.	-	6 300 000	181	365	148 395,21
5	16 ноември 2021 г.	6 300 000	0	184	365	150 854,79

IV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

1. Вид и клас на ценните книжа

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е емисия корпоративни облигации с обща номинална стойност BGN 6 300 000 (шест милиона и триста хиляди) лева. Общият брой на облигациите от емисията е 6 300 (шест хиляди и триста) броя с емисионна и номинална стойност BGN 1 000 /хиляда/ лева всяка една. Облигациите от настоящата емисия са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми, с падеж 60 (шестдесет) месеца от датата на издаване на емисията. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Международният код за идентификация на ценните книжа ISIN (International Security Identification Number) е BG2100017164.

2. Законодателство

Облигациите от настоящата емисия са издадени и гарантирани съгласно законодателството на Република България.

Важни въпроси и отношения за инвеститорите във връзка с настоящата облигационна емисия и нейното вторично публично предлагане посредством търговия на регулиран пазар се уреждат преобладаващо в следните нормативни актове:

- ☐ Търговски закон;
- ☐ Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК);
- ☐ Закон за пазарите на финансовите инструменти;
- ☐ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ☐ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ☐ Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ☐ Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ☐ Правилник за дейността на „БФБ – София” АД;
- ☐ Правилник на „Централен депозитар“ АД;
- ☐ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ☐ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ☐ Кодекс за застраховането;
- ☐ Регламент 809/2004 относно прилагането на Директива 71/2003 по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите;
- ☐ Регламент 486/2012 от 30 март 2012 година за изменение на Регламент 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване.
- ☐ Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на

Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията /Регламент (ЕС) № 596/2014/.

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

3. Форма на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични, регистрирани в „Централен депозитар“ АД с адрес: гр. София, ул. “Три уши” № 10, ет. 4; електронна страница: www.csd-bg.bg.

Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД.

4. Валута на емисията

Облигационната емисия на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е деноминирана в български лева /BGN/.

5. Субординация

Настоящата емисия облигации е първа за Емитента, поради което облигационерите нямат специални права по отношение на предходни емисии облигации на дружеството.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящия облигационен заем, освен с предварителното съгласие на облигационерите от тази емисия.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас, в случай че това няма да доведе до нарушаване на посочените финансови показатели.

При вземане на решение за издаване на нова емисия обикновени облигации, общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии могат да дадат становище относно издаването на новата емисия обикновени облигации, което обаче няма обвързващ задължителен характер.

Изпълнението на задълженията на Емитента по облигациите от настоящата емисия не е подчинено на изпълнението на други задължения на Емитента, било то и по последващи облигационни емисии.

Емитентът не е гарант по други облигационни емисии.

6. Права и задължения по ценните книжа

Облигационерите по настоящата емисия, като страни по договора за облигационен заем, се явяват кредитори на Емитента, в което си качество имат два вида права: индивидуални и колективни.

Правата, предоставяни от настоящата емисия облигации, нямат ограничения и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Информация за индивидуалните и колективните права на облигационерите:

Индивидуални права на облигационерите:

- **Право на вземане върху главница:** Право да получат плащане по главница имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди датата на еднократно дължимото главнично плащане. Агент по плащанията на главницата е „Централен депозитар“ АД.
- **Право на вземане за лихва:** Право да получат лихвени плащания имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди датата на съответно лихвено плащане. Агент по плащанията на лихвите е „Централен депозитар“ АД.

- **Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите:** Всяка облигация дава възможност за участие и право на 1 (един) глас в Общото събрание на облигационерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.
- **Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение:** Облигационерите имат право да поискат издаване на заповед за изпълнение за дължимите им суми на основание чл. 417, т. 9 от Гражданския процесуален кодекс въз основа на притежаваните от тях облигации.
- **Право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност:** Облигационерите имат предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди удовлетворяване вземанията на акционерите.

Колективни права на облигационерите:

Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите.

- **Право на съвещателен глас:** Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решенията (становището) на Общото събрание на облигационерите относно предложенията за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството, съответно за издаване на нова емисия привилегирани облигации /чл. 214, ал. 6 във връзка с ал. 3 на същата разпоредба от Търговския закон/. Положителното становище на Общото събрание на облигационерите по настоящата емисия относно предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации е задължителна предпоставка за вземане на съответно решение от компетентния орган на Емитента.
- **Право на решаващ глас:** Нищожно е всяко решение на дружеството за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на облигационерите от предходните неизплатени емисии облигации, т.е конкретно в този случай решението, съответно становището на Общото събрание на облигационерите, има задължителен обвързващ характер /чл. 207, т. 2 от Търговския закон/.
- **Права на представителите на облигационерите:** Представителите на облигационерите имат право на съвещателен глас при вземане на решения от Общото събрание на акционерите, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем /чл. 212, ал. 2 от Търговския закон/. Функциите на представител на облигационерите по настоящата емисия се осъществява от Довереника на облигационерите в съответствие с изискванията на ЗППЦК.

Общо събрание на облигационерите

Облигационерите от настоящата емисия образуват група за защита на интересите си пред Емитента, като групата формира свое Общо събрание на облигационерите.

Общото събрание на облигационерите се свиква от довереника на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Емитентът е длъжен да изпрати на Комисията за финансов надзор поканата за свикване на Общо събрание на облигационерите най-малко 15 дни преди общото събрание.

Общото събрание може да се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от емисията облигации, или по искане на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация, като поканата се обявява в търговския регистър отново най-малко 10 дни преди събранието.

Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от настоящата емисия, ако на събранието са представени най-малко $\frac{1}{2}$ (една втора) от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.

Облигационерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в Общото събрание от тяхно име при спазване на следните правила:

1. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите (указанията) на упълномощителя, съдържащи се в пълномощното. В случай, че пълномощникът се отклони от дадените му в това пълномощно инструкции, гласовете по тези облигации за съответното гласуване, се считат за невалидни;
2. Пълномощникът може да представлява повече от един облигационер в Общото събрание на Дружеството. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по облигациите, притежавани от отделните облигационери, които представлява;
3. Пълномощното за представяване на облигационер в Общото събрание на облигационерите трябва да е в писмена форма, да е за конкретното Общо събрание, да е изрично и да посочва:
 - пълните данни за облигационера - упълномощител и пълномощника;
 - броя на облигациите, за които се отнася пълномощното;
 - дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
 - предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
 - начина на гласуване по всеки от въпросите или когато такъв не е посочен, изрична клауза, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;
 - дата, място и подпис.
4. Образец на пълномощното за представителство на облигационер в Общото събрание, се представя на облигационерите на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за Общото събрание или при поискване и след свикването му.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Емитентът осигурява най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Дружеството публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

Мнозинството за приемане на всички решения от Общото събрание на облигационерите, вкл. относно избор и освобождаване на представители на облигационерите, и определяне на възнаграждението им, приемане на решения за даване на съгласие за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, приемане на становища относно предлагани промени в предмета на дейност на Емитента, промяна на вида или друга форма на преобразуване на Емитента, промяна в условията по облигационния заем (доколкото това е допустимо от действащото законодателство), се определя на поне 50% плюс една от представените облигации.

Задължения на Емитента за спазване на финансови показатели

След вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, Емитентът поема задължение за поддържане на следните финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем:

- Коефициент „Пасиви / Активи” – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем - 0.98;

- Коефициент „Покритие на разходите за лихви”, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем - 1.01.

Актуалните стойности на съответните финансови показатели, които емитентът се е задължил да спазва до пълното погасяване на облигационната емисия, са както следва:

- Стойност на коефициент „Пасиви / Активи” – 0.97
- Стойност на коефициент „Покритие на разходите за лихви” – 1.07

Актуалните стойности на „Грийнхаус Пропъртис“ АД към 31.12.2016 г. (датата на последния изготвен и последен одитиран финансов отчет) отговорят на поетите от дружеството ангажименти.

Ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с горните изисквания. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, „Грийнхаус Пропъртис“ АД ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите.

Финансовите показатели се изчисляват на всеки три месеца на база финансовите отчети на емитента. При положение, че дружеството в даден момент започне да изготвя консолидирани финансови отчети, финансовите показатели ще бъдат спазвани на база консолидирани финансови отчети. Емитентът представя на довереника на облигационерите, на КФН и „БФБ-София“ АД отчет за спазване на условията по облигационния заем в срок 30 дни от края на всяко тримесечие или 30 дни, при положение, че дружеството започне да изготвя консолидирани финансови отчети.

Предсрочна изискуемост

Облигационният заем става предсрочно изискуем при настъпване на следните случаи на неизпълнение:

- Емитентът не изпълни което и да било свое задължение за лихвено плащане и това неизпълнение (пълно или частично) продължи повече от 30 (тридесет) дни. След изтичане на посочения срок облигационният заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем Емитентът дължи на облигационерите и законната лихва за забава.
- За Емитента е открито производство по прекратяване чрез ликвидация (с изключение на случаите на прекратяване поради вливане, сливане или друга форма на преобразуване);
- Срещу Емитента е открито производство по несъстоятелност.
- Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, в случай че Емитентът допусне нарушение на един или повече от финансовите показатели по емисията и същите не са приведени в рамките на определените нива в срок от 6 месеца от констатиране на нарушението. След изтичане на посочения срок, „Грийнхаус Пропъртис“ АД ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите.
- Емитентът не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар в срок до 6 месеца от емитиране на облигационния заем.

Извършване на промени в условията на облигационния заем

Промени в параметрите на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство и съгласно Практика на Комисията за финансов надзор, приета с Протокол № 11 от

16.03.2011 г.) могат да се извършват по реда и при условията, предвидени по-долу, по отношение на следните параметри на емисията:

- окончателният падеж на емисията може да бъде отлаган, но в рамките на не повече от 5 (пет) години, считано от датата на падежа при първоначалното издаване на облигациите (като бъде отсрочено/разсрочено изплащането на главницата по заема в този срок);
- възможна е промяна на лихвения процент и/или периодичността и условията на лихвените плащания, както и сроковете и условията за упражняване на кол опцията от Емитента;
- могат да бъдат променени финансовите показатели/съотношения, които Емитентът се задължава да спазва;
- възможна е промяна на обезпечението и/или учредяване на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по сключения облигационен заем. Конкретната промяна в обезпечението, както и вида на допълнителното обезпечение, в случай, че е необходимо да се учреди такова, зависят от установения към дадения момент размер на необходимото допълнително обезпечение.

Промени в параметрите на облигационния заем са допустими при настъпване на някоя от следните ситуации, при която може обосновано да се приеме, че промяната ще е в интерес както на Емитента, така и на облигационерите:

- възникване или задълбочаване на икономическа или финансова криза, която засяга неблагоприятно всички стопански субекти в страната или стопанските субекти, опериращи в сектора, в който Емитента извършва своята дейност;
- настъпване на съществена промяна в паричните потоци или в друг финансов показател на Емитента.

Обективното проявление на гореописаните обстоятелства може да се изразява в трайно понижаване на цената на заема капитал. Задържането на ниски пазарни лихвени проценти на международния и българския пазар на заема капитал може да предостави възможност за финансиране на Емитента при по-ниски лихви от тези по настоящия облигационен заем. Също така, ако приходите генерирани от дейността на Емитента спадат драстично през отчетните периоди, това би въздействало пряко върху способността на Емитента да спазва заложените финансови показатели по емисията.

Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД не може едностранно да извърши промени в параметрите на облигационната емисия, тъй като разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон предвижда изрично, че всяко решение на дружеството за промяна в условията, при които са записани и издадени облигации, е нищожно. Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на облигационерите, дадено с решение на Общото събрание на облигационерите и по решение на Общото събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, който е компетентния дружествен орган, приел решението за издаване на настоящата емисия облигация, при спазване на изискванията на Устава на „Грийнхаус Пропъртис“ АД към момента на приемане на такова решение. При наличие на изразена от компетентния орган на Емитента воля за промяна в условията по емисията, довереникът на облигационерите свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от тази емисия, ако на събранието са представени най-малко 1/2 (една втора) от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5

(пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на всички решения от Общото събрание на облигационерите, вкл. относно промяна в условията по облигационния заем, се определя на най-малко 50% плюс една от представените облигации.

Инициране на промени в условията на облигационния заем може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията, като и в този случай промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само и единствено при кумулативното наличие на решение на Общото събрание на облигационерите за извършване на промените и решение на Общото събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД. Общото събрание на облигационерите в тази хипотеза се свиква от довереника на облигационерите по искане на облигационерите, желаещи да иницират промени в облигационната емисия и които представят най-малко 1/10 от облигационния заем, чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Относно кворума за провеждане на Общото събрание на облигационерите, упражняването на правата на глас и необходимото мнозинство за приемане на валидни решения се прилагат посочените по-горе условия и ред.

7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвените плащания по облигационния заем се определят на базата на фиксирана годишна лихва в размер на 4,75 % (четири цяло и седемдесет и пет процента), при лихвена конвенция Actual/Actual (Реален брой дни/Реален брой дни). Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации за отделните 6-месечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая.

Изчисляването на дължимата лихва за всеки един от следващите шестмесечни периоди се представя от формулата:

$$ЛД = (НС * ГЛП * П_{\text{период}}) / П_{\text{година}}$$

където:

ЛД – сума на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ГЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

$P_{\text{период}}$ – период, равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на текущото купонно плащане;

$P_{\text{година}}$ – период, равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на следващо купонно плащане. Обръщаме внимание, че $P_{\text{година}}$ включва реалния брой дни в една цяла лихвена година.

Срокът на облигационния заем е 60 (шестдесет) месеца от датата на издаване на облигационната емисия – 16 ноември 2016 г. Датата на падежа на облигационния заем е 16 ноември 2021 г.

Главницата по облигационния заем е платима еднократно на падежа (bullet repayment) ведно с последното лихвено плащане, в случай, че не бъде упражнено правото за предсрочно пълно или частично погасяване на главницата (call option). Ако датата на падежа е неработен ден, плащането ще се дължи на първия следващ работен ден.

Лихвените (купонните) плащания по облигационната емисия са дължими на всеки 6 (шест) месеца, считано от датата на издаване на емисията – 16 ноември 2016 г., изчислени като проста лихва върху номиналната стойност на всяка облигация. Ако посочените дати на плащане на лихвата съвпаднат с неработен ден, плащанията са дължими на следващия работен ден.

ДАТА	КУПОННО ПЛАЩАНЕ	ГЛАВНИЧНО ПЛАЩАНЕ
16 май 2017	1	-
16 ноември 2017	2	-
16 май 2018	3	-
16 ноември 2018	4	-
16 май 2019	5	-
16 ноември 2019	6	-
16 май 2020	7	-
16 ноември 2020	8	-
16 май 2021	9	-
16 ноември 2021	10	6 300 000 лв.

По-долу е представен погасителният план на настоящата облигационна емисия. Лихвените плащания са изчислени на база на номиналния лихвен купон – 4.75 % годишно.

Дати на плащания	Реален брой дни в периода	Купон /%/	Лихвено плащане	Сума на лихвено плащане /BGN/	Сума на главнично плащане /BGN/	Общо плащания /BGN/	Остатъчна стойност /BGN/
16.май.17	181	4.75 %	1	148 395,21	-	148 395,21	6 300 000
16.ное.17	184	4.75 %	2	150 854,79	-	150 854,79	6 300 000
16.май.18	181	4.75 %	3	148 395,21	-	148 395,21	6 300 000
16.ное.18	184	4.75 %	4	150 854,79	-	150 854,79	6 300 000
16.май.19	181	4.75 %	5	148 395,21	-	148 395,21	6 300 000
16.ное.19	184	4.75 %	6	150 854,79	-	150 854,79	6 300 000
16.май.20	182	4.75 %	7	148 807,38	-	148 807,38	6 300 000
16.ное.20	184	4.75 %	8	150 442,62	-	150 442,62	6 300 000
16.май.21	181	4.75 %	9	148 395,21	-	148 395,21	6 300 000
16.ное.21	184	4.75 %	10	150 854,79	6 300 000	6 450 854,79	0
Общо				1 496 250,00	6 300 000	7 796 250	

Вземанията на облигационерите за лихви по облигационния заем се погасяват с изтичане на 3-годишен давностен срок, съгласно чл. 111, буква „в” от Закона за задълженията и договорите.

Вземанията на облигационерите за главницата по облигационния заем се погасяват с изтичане на общия 5-годишен давностен срок, съгласно чл. 110 от Закона за задълженията и договорите.

В двата случая давностният срок започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо, както е описано в таблицата, описваща погасителния план на облигационната емисия.

Задължението за изплащане на облигационния заем /лихви и главница/ се носи единствено от Емитента – издател на облигациите.

Изплащането на облигационния заем ще се извършва чрез Агента по плащането – „Централен депозитар“ АД.

Всички плащания по емисията са платими в лева /BGN/.

Задължението на Емитента за погасяване на главнично и/или лихвено плащане по облигациите се изпълнява чрез банков превод към „Централен депозитар“ АД, който разпределя дължимата сума по сметка на попечителите (инвестиционните посредници) съобразно притежаваните за тяхна сметка и за сметка на техни клиенти облигации.

За да получат плащанията по облигациите от настоящата емисия чрез „Централен депозитар“ АД, облигационерите трябва да имат открити сметки при инвестиционни посредници - членове на „Централен депозитар“ АД. Инвестиционните посредници заверяват сметката на клиента непосредствено след получаване на съответното лихвено или главнично плащане и уведомяват за това „Централен депозитар“ АД.

Облигационерите, които не съхраняват ценните книжа по сметки при инвестиционни посредници ще получат дължимото плащане чрез банка, която ще бъде определена от Емитента и обявена в съобщението за съответното лихвено/главнично плащане.

Право да получат лихвено/главнично плащане имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди извършване на съответното лихвено/главнично плащане.

Притежанието на облигациите се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации, която се води от „Централен депозитар“ АД.

8. Дата на падежа и договорености за амортизация на заема

Матуритетът на облигационния заем е 60 (шестдесет) месеца или 5 (пет) години, считано от датата на издаване на емисията.

- ◆ ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА – 16 ноември 2016 г.
- ◆ ДАТА НА ПАДЕЖ НА ЕМИСИЯТА – 16 ноември 2021 г.

Главницата по облигационния заем е платима еднократно на падежа (bullet repayment) ведно с последното лихвено плащане

- ◆ 60-ти месец – BGN 6 300 000 /шест милиона и триста хиляди/ лева.

Изпълнението на задълженията на Емитента за плащане на главница по облигациите от тази емисия не може да бъде искано предсрочно (преди падежа на облигацията), освен в определените по-горе случаи на неизпълнение, при които се предвижда възможност за предсрочна изискуемост.

Кол опция (Call option)

Настоящата облигационна емисия е предвидена с опция за предсрочно погасяване на облигационния заем. Емитентът има право по негова преценка, при осигуряване на необходимия финансов ресурс, и въз основа на решение на Общото събрание на облигационерите на дружеството, да упражни call опция на датата на всяко лихвено плащане, която се изразява в правото да погаси предсрочно цялата главница, или част от главницата, но не по-малко от 500 000 (петстотин хиляди) лева или кратни на 500 000 (петстотин хиляди) лева. Опцията може да бъде упражнявана при следните условия:

1. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите за намерението си да упражни опцията поне 30 дни предварително, като им предостави информация за причините за това, както и данни за размера на номинала, който смята да погаси предварително. Уведомлението по предходното изречение се извършва чрез публикуване на съобщение в един централен ежедневник и на интернет страницата на Емитента;
2. цена на обратно изкупения размер на главницата – 100% от номиналната стойност на облигацията.

Условията и реда за промяна на опцията за обратно изкупуване от Емитента са разгледани по-горе при реда и условията за извършване на промени в параметрите на облигационния заем.

9. Индикация за доходността

Доходността на облигациите може да се представя под формата на “доходност до падежа”, доходност за периода на държание, текуща доходност и др.

Доходността до падежа (yield to maturity) представлява капитализирана норма на дохода, който ще се получи, ако облигацията се закупи на определена цена и се притежава до падежа на емисията.

Доходността до падежа се изчислява косвено чрез формулата за изчисление на цената на облигацията и представлява лихвеният процент, който изравнява настоящата стойност на паричните потоци с цената на облигацията. Показаната формула визуализира връзката цена – доходност на облигация с фиксиран купон, с десет полугодишни плащания на купона и изплащане на главницата наведнъж, заедно с последното лихвено плащане.

$$PV = \sum_{n=1}^{10} \frac{CPN}{\left(1 + \frac{YTM}{2}\right)^n} + \frac{NOM}{\left(1 + \frac{YTM}{2}\right)^{10}}$$

където:

PV – текуща пазарна цена на облигацията

CPN – сума на купонно плащане съобразно неизплатената част на номинала

YTM – проста годишна доходност до падежа в %

n - пореден номер на купонното плащане

NOM – номинален размер на главницата

Горната формула предполага, че всички текущи парични потоци генерирани от облигациите ще могат да бъдат реинвестирани при получената доходност до падежа.

Доходността до падежа при емитиране на облигацията към момента на емитиране, представен като проста годишна доходност, е 4,75% и съвпада с така определеното купонно плащане, поради емитиране на облигациите по номиналната им стойност.

Реализираният доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратното.

Доходността за периода на притежание представлява капитализираната доходност за периода на притежание съобразно цена на закупуване и цена на продаване на облигацията. Изчислението на доходността се извършва по формула, подобна на горната, като амортизационните плащания на главницата се заменят с продажната цена (броя на купонните плащания се определя в зависимост от периода на притежание).

Друг метод за изчисляване дохода от ценните книжа е по формулата за текуща доходност. Текущата доходност представлява съотношението между текущото купонно плащане и цената на облигацията или:

$$\text{Текуща доходност} = \frac{CPN}{P_m} * 100$$

където,

CPN – купонно плащане от 4,75%

P_m – пазарна цена на облигацията

Условията и редът за промяна на лихвения процент, периодичността и/или условията на лихвените плащания, съответно на доходността, са разгледани в т. IV.6. от настоящия документ.

10. Представителство на държателите на ценните книжа

Всички облигационери по настоящата емисия, като страни по договора за облигационен заем, се явяват кредитори на Емитента, в което си качество имат два вида права: индивидуални и колективни, разгледани в т. IV.6. от настоящия документ.

Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите.

Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия е законно и може да приема валидни решения, ако на събранието са представени най малко 1/2 от издадените и непогасени облигации. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на всички решения от Общото събрание на облигационерите е определено на най-малко 50% плюс 1 (една) от представените облигации.

Довереник на облигационерите

Във връзка с вторичното публично предлагане на облигациите, Емитентът е сключил Договор от 25.11.2016 г. с „ИНВЕСТБАНК“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Довереникът на облигационерите, чийто статут и правомощия са регламентирани в чл. 100а и сл. от специалния Закон за публичното предлагане на ценни книжа, изпълнява функциите на представител на облигационерите по смисъла на Търговския закон.

„ИНВЕСТБАНК“ АД е търговска банка (кредитна институция) със седалище и адрес на управление: гр. София 1404, район "Триадица", бул. „България“ 85. Банката е вписана в Търговския регистър при Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието на Република България с ЕИК 831663282. Банката се представлява заедно от изпълнителните директори Здравка Русева, Весела Колева - Джиджева и Пламен Милков.

„ИНВЕСТБАНК“ АД не е в конфликт на интереси спрямо Емитента и облигационерите от настоящата емисия. Спрямо „ИНВЕСТБАНК“ АД не са налице пречките за осъществяване на функцията довереник по облигационната емисия, посочени в чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК.

Облигационерите от настоящата емисия образуват група за защита на интересите си пред Емитента, като групата формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента групата на облигационерите се представлява от довереника на облигационерите – „ИНВЕСТБАНК“ АД.

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

Емитентът е длъжен да изпрати на Комисията за финансов надзор поканата за свикване на общо събрание на облигационерите най-малко 15 дни преди общото събрание.

Притежателите на облигации от настоящата емисия имат достъп до цялата необходима информация, отнасяща се до довереника на облигационерите по настоящата емисия на бизнес адреса на Емитента: гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43

Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, сключен между Емитента и „ИНВЕСТБАНК“ АД (БАНКАТА; ДОВЕРЕНИКА) на 25.11.2016 г. е на разположение на потенциалните инвеститори на следния адрес за кореспонденция на Емитента:

	<p>„Грийнхаус Пропъртис“ АД гр. София, бул. „Христофор Колумб“ 43 Тел.: +359 2 96 51 554 от 9.00 – 17.30 ч. Лице за контакт: Ива Гарванска - Софийска Интернет адрес: www.ghproperties.bg E-mail: office@ghproperties.bg</p>
--	---

По силата на сключения Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД се задължава към избрания Довереник на облигационерите „ИНВЕСТБАНК“ АД за следното:

1. „Да предоставя на **БАНКАТА** изискуемите отчети за дейността си и всяка друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, императивно установени в глава Шеста, раздел V от ЗППЦК.
2. Да предоставя на **БАНКАТА**:
 - 2.1 Данните, изискуеми по чл.205, ал. 2, т. 1-11 от Търговския закон.
 - 2.2 Тримесечни неаудитирани финансови отчети в срок до 30 дни от края на съответното тримесечие и годишен одитиран финансов отчет до 90 дни от завършването на финансовата година.
 - 2.3 Тримесечни консолидирани неаудитирани финансови отчети в срок до 60 дни от края на всяко тримесечие и одитиран консолидиран годишен финансов отчет до 120 дни от завършването на финансовата година (ако Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети).
 - 2.4 до 30 дни от края на всяко тримесечие, а ако Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети и се е задължил да спазва финансови показатели на консолидирана база – в срок 60 дни от края на всяко тримесечие, - отчет за изпълнение на задълженията си съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за спазване на определените финансови показатели и за състоянието на обезпечението.

3. Във всеки момент от срока на емисията облигации да поддържа:

3.1 Застрахователно покритие по полицата, обезпечаваща Емисията корпоративни облигации в размера и при застрахователните рискове, посочени в Предложението.

3.2 Коефициент „Пасиви/Активи” (сумата от текущите и нетекущите пасиви, отнесени към общата сума на активите на дружеството по счетоводен баланс) – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98

3.3 Коефициент „Покритие на разходите за лихва” (печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) – минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01.

3.4 Всички финансови съотношения по т.т. 3.2. – 3.3. се изчисляват на база неконсолидиран счетоводен отчет.

4. При поискване от страна на **БАНКАТА** да осигури извлечение от книгата на облигационерите.

5. Да уведомява незабавно **БАНКАТА** най-късно до края на следващия работен ден, след настъпването, респективно узнаването за всяко едно от следните обстоятелства:

5.1 Подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и за започване на процедура по преобразуване на дружеството – емитент.

5.2 Съдебни, арбитражни или административни производства, по които **ЕМИТЕНТЪТ** е страна и които могат съществено да засегнат дейността му.

5.3 Съществено и трайно влошаване на финансовото му състояние.

5.4 Всяко неизпълнение на задължение за плащане на дължими към облигационерите лихвени и/или главнични плащания по емисията, като в това уведомление **ЕМИТЕНТЪТ** посочва индивидуализиращи данни на облигационера/облигационерите, чиито вземания не са платени в срок, заедно с информация за вида и размера на всяко просрочено задължение и за общата стойност на неплатените задължения, както и причините за допуснатото неизпълнение.

5.5 Всички промени по учреденото обезпечение на облигационната емисия.

5.6 Нарушение на задължението да спазва определените финансови съотношения.

5.7 Всяка промяна в състава на управителните или контролните органи, в акционерната структура на **ЕМИТЕНТА**, при която някой от акционерите увеличава или намалява участието си в капитала на **ЕМИТЕНТА** с повече от 10 % и промяна в одитор на **ЕМИТЕНТА** или одитор на негово дъщерно дружество.

5.8 За всички промени в дейността си, касаещи пряко или косвено изпълнението на задълженията към облигационерите

5.9 Всяко обстоятелство, което може да окаже неблагоприятно влияние върху изпълнението на задълженията на **ЕМИТЕНТА** по облигациите.

5.10 Всяко извършено лихвено или главнично плащане по облигациите, като **ЕМИТЕНТЪТ** представя и съответни доказателства за датата и размера на извършените плащания.

5.11 При поискване от страна на **БАНКАТА** – всяка друга информация, необходима на **БАНКАТА** за изпълнението на задълженията ѝ.

6. Ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 /шест/ месеца от настъпването на съответното обстоятелство, да приведат съотношенията в съответствие с изискванията, установени в т. 2.3. по-горе и в Предложението за записване на облигациите. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри,

„Грийнхаус Пропъртис“ АД ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите

7. Да заплаща всички такси, комисионни, разходи, разноски, които **БАНКАТА** е направила при осъществяването на дейността си по повод и в изпълнение на задълженията си, предмет на настоящия договор и/или нормативно установени, срещу представянето на документ, удостоверяващ тяхното извършване по надлежен начин.

8. Да учреди обезпеченията, предвидени в настоящия договор и **Предложението за записване на корпоративни облигации** съгласно чл. 4.1. от настоящия договор.

9. Да изпълнява всички свои задължения, определени в настоящия договор, **Предложението за записване на корпоративни облигации** и в другите договори и споразумения, имащи отношение към емисията, както и тези, произтичащи от действащото българско законодателство.

10. Да води ежедневна, вярна и точна счетоводна отчетност, като при поискване от страна на **БАНКАТА**, в срок от три работни дни да осигури достъп до относимите към облигационния заем счетоводни документи.“

Правата и задълженията на БАНКАТА като довереник на облигационерите, са подробно уредени в гл. III от договора.

Въз основа на сключения Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, при настъпване на едно или повече събития, определени като случаи на неизпълнение по чл. 5 от договора, БАНКАТА следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове, като има всички права, предвидени в настоящия Договор и приложимото законодателство. Съгласно чл. 5 от договора, случаите на неизпълнение, при които БАНКАТА следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем, в съответствие с **Предложението за записване на корпоративни облигации**, са следните:

- Емитентът не изпълни което и да било свое задължение за лихвено плащане и това неизпълнение (пълно или частично) продължи повече от 30 (тридесет) дни. След изтичане на посочения срок облигационният заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем Емитентът дължи на облигационерите и законовата лихва за забава.
- Откриване на производство по несъстоятелност по отношение на Емитента.
- За Емитента е открито производство по прекратяване чрез ликвидация (с изключение на случаите на прекратяване поради вливане, сливане или друга форма на преобразуване);
- Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, в случай че Емитентът допусне нарушение на един или повече от финансовите показатели по емисията и същите не са приведени в рамките на определените нива в срок от 6 месеца от констатиране на нарушението.
- Емитентът не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар в срок до 6 месеца от емитиране на облигационния заем.

Случаите на неизпълнение по чл. 5 от договора са идентични с посочените в т. 6 от раздел IV „Информация относно ценните книжа, които ще бъдат предлагани/допускани до търговия“ на настоящия документ.

При неизпълнение на задължение на **ЕМИТЕНТА** съгласно условията на емисията облигации, **ДОВЕРЕНИКЪТ** е длъжна да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

- да уведоми **ЕМИТЕНТА** за размера на облигационния заем, който става предсрочно изискуем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите, както и в другите случаи на неизпълнение, водещи до предсрочна изискуемост на облигационния заем, предвидени в Предложението за записване на облигациите;
- да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;
- да предявява искиове против **ЕМИТЕНТА** на облигациите, вкл. в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите;
- да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на **ЕМИТЕНТА** на облигациите, при възникване на законовите предпоставки;
- да изиска от **ЕМИТЕНТА** на облигациите да представи допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране на интересите на облигационерите;
- да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на **ЕМИТЕНТА** и за действията, които **ДОВЕРЕНИКЪТ** е предприела в тази връзка.

11. Решения, разрешения и одобрения

Облигациите от настоящата емисия са издадени при условията на първично частно /непублично/ предлагане на под 100 (сто) лица – предварително определен кръг от инвеститори, в съответствие с решение на Общото събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД от 09.11.2016 г., взето на основание чл. 27, т. 7 от Устава на дружеството.

Съобщението за сключения на 16.11.2016г. облигационен заем по чл. 20б, ал. 6 от Търговския закон е оповестено в Търговския регистър на 22.11.2016 г. С решението на Общото събрание на акционерите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за издаване на настоящата емисия облигации, както и в самото Предложение за частно предлагане на облигациите Емитентът е заявил намерение да предприеме необходимите действия за допускане на облигациите до търговия на организиран от „БФБ-София“ АД регулиран пазар в срок до 6 (шест) месеца от регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД.

На свое заседание, проведено на 27.01.2017 г., Съветът на директорите на Емитента взема решения за въвеждане на облигациите от настоящата емисия за търговия на регулиран пазар, съответно за приемане на изготвения от представляващия дружеството – Ива Христова Гарванска - Софийска Проспект за допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар.

Облигациите по настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар след потвърждаване от Комисията за финансов надзор на настоящия Проспект за допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, вписване на емисията в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар и съответно решение на Съвета на директорите на “БФБ – София” АД за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар - „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ и определяне на първа дата за търговия.

12. Очаквана дата на емисията

Очаква се емисията да бъде допусната до търговия на регулиран пазар през второ тримесечие на 2017 г.

13. Ограничения върху свободната прехвърляемост

Облигациите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти и подзаконовите нормативни актове към него, Правилника за дейността на „БФБ – София” АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

След потвърждаване на Проспекта от Комисията за финансов надзор и допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар, същите ще се търгуват на “БФБ-София” АД - „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“, както и извънборсово (т.нар. OTC пазар), чрез лицензиран инвестиционен посредник – член на борсата.

За да закупят или продадат облигации на борсата или извънборсово, инвеститорите и облигационерите подават нареждания за покупка или продажба до инвестиционен посредник, с който имат сключен договор за предоставяне на инвестиционни услуги. При сключване на сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация и сетълмент на сделката в „Централен депозитар“ АД. Централният депозитар регистрира сделките за прехвърляне на облигациите при наличие на необходимите финансови инструменти и дължимите срещу тях парични средства. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на Емитента, като едновременно с това заверява сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации и задължава сметката за безналични облигации на продавача с прехвърлените облигации. Ако са налице необходимите облигации и парични средства „Централен депозитар“ АД приключва сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (T+2) при борсова сделка, респ. в деня на сключването ѝ при извънборсова сделка (T+0). Правата на притежателя на облигации се удостоверяват с издадена от „Централен депозитар“ АД депозитарна разписка или друг документ за регистрация с равностойно правно значение. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите чрез инвестиционен посредник или банка, която извършва дейност като инвестиционен посредник, въз основа на сключен с облигационера договор за инвестиционни услуги.

Инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните представители/пълномощници, да декларират дали:

- ◆ притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата на които са издадени финансовите инструменти - предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар;
- ◆ финансовите инструменти – предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;
- ◆ сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде горепосочените декларации или декларира, че сделката – предмет на нареждането представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната по предходното изречение, по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметката на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на

продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката, както и в други нормативно определени случаи.

Финансовите инструменти могат да бъдат предмет както на залог по смисъла на Закона за особените залози, така и на договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог по смисъла на Закона за договорите за финансово обезпечение.

Забраната, описана по-горе, по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- ◆ приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените от Закона за особените залози случаи;
- ◆ залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделка с облигации по настоящата емисия, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗППЗФИ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел или други действащи нормативни актове.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и други подобни действия, ползват услугите на инвестиционен посредник – регистрационен агент към Централен депозитар АД.

Ако правилата на мястото на изпълнение, на което ще бъде сключена сделката, допускат сключване на сделка, при която плащането на финансовите инструменти не се осъществява едновременно с тяхното прехвърляне /"Free of payment"/, инвестиционният посредник може да не изиска плащане от купувача при наличие на изрично писмено съгласие на продавача. Правилата на "БФБ-София" АД допускат сключване на сделки "Free of Payment".

В съответствие с действащите към датата на Проспекта правила на „БФБ-София“ АД и „Централен депозитар“ АД разплащанията по сделки с облигации се извършва в български лева /BGN/ по фиксинг.

14. Данъчно облагане

Настоящото изложение относно дължимите данъци има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в Република България на доходите, свързани с придобиването и разпореждането с ценни книжа.

Предлагането на облигациите от настоящата емисия се извършва на българския регулиран пазар на ценни книжа, с оглед на което по отношение на реализирания от тях доход, приложение намира българското данъчно законодателство.

Настоящите корпоративни облигации носят доход на притежателите им под формата на лихва за периода на притежание и/или положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (в случай на продажба на ценните книжа преди падежа на емисията).

МЕСТНИ ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Доходите на облигационерите – местни физически лица се облагат по реда на **Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДФЛ)**.

В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ, без оглед на гражданството, е лице: 1) което има постоянен адрес в България, или 2) което пребивава на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период¹, или 3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или 4) чийто център на жизнени интереси се намира в България². Не е местно физическо лице, което има постоянен адрес в България, но центърът на жизнените му интереси не се намира в страната.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ не подлежат на облагане лихвите и отстъпките от български държавни, общински и корпоративни облигации, както и от подобни облигации, емитирани съгласно законодателството на друга държава - членка на Европейския съюз, или на държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Следователно доходите на физическите лица, получени от лихвени плащания по облигациите, предмет на настоящата емисия, не подлежат на данъчно облагане съгласно законодателството на страната към датата на Проспекта.

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на облигациите, подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативно установени срокове, лицето следва да декларира тези доходи и да плати дължимия данък.

Необходимо е да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1, т. 3 ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ. В цитирания текст от допълнителните разпоредби обаче не се включват доходите от разпореждане с облигации и други дългови ценни книжа, въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти, с оглед на което разпоредбата не може да намери приложение по отношение доходите от разпореждане с облигации от настоящата емисия.

МЕСТНИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Доходите на облигационерите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО).

В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите, реализирани при продажба на облигациите преди падежа от положителната разлика между продажната и покупната цена се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО.

Към датата на Проспекта данъчната ставка на корпоративния данък е 10 на сто.

Необходимо е да се има предвид, че съгласно чл. 44 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, съответно се увеличава със загубата, от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните

¹ За годината, през която пребиваването надхвърли 183 дни. Денят на излизане и денят на влизане в страната се смятат поотделно за дни на пребиваване в страната. Периодът на престой в България единствено с цел обучение или медицинско лечение не се смята за пребиваване в България

² Центърът на жизнените интереси се намира в България, когато интересите на лицето са тясно свързани със страната. При тяхното определяне могат да се вземат предвид семейството, собствеността, мястото, от което лицето осъществява трудова, професионална или стопанска дейност, и мястото, от което управлява собствеността си.

разпоредби на ЗКПО, определена като положителна, съответно като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти. От понятието „разпореждане с финансови инструменти” по смисъла на ЗКПО обаче са извадени облигациите и другите дългови ценни книжа, с оглед на което разпоредбата на чл. 44 от ЗКПО няма да има приложение за случаите на разпореждане с облигациите от настоящата емисия.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване приходите от фондовете за допълнително задължително и допълнително доброволно пенсионно осигуряване (в т.ч. получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от реализираната капиталова печалба при продажбата им) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО, колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, и националните инвестиционни фондове по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране не се облагат с корпоративен данък. Съгласно чл. 175 от ЗКПО дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел също не се облагат с корпоративен данък.

ЧУЖДЕСТРАННИ ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България.

Доходите от лихви и/или положителни разлики при продажба на облигации (преди падежа на емисията) на инвеститори – чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава извън Европейския съюз или Европейското икономическо пространство, когато не са реализирани чрез определена база в страната, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10 на сто.

Не се облагат с окончателен данък доходите, освободени от облагане по чл. 13, ал. 1 от ЗДДФЛ /в които се включват и лихвите от облигациите по настоящата емисия/ и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство. Обстоятелствата, че лицата са установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз, или в друга държава – членка на Европейското икономическо пространство, се удостоверяват пред платеца на дохода с документ, издаден от данъчната администрация на държавата, в която лицето е установено за данъчни цели, и декларация от лицето, придобило дохода, че са налице обстоятелствата по чл. 13 от ЗДДФЛ за необлагаем доход.

Окончателният данък за доход от лихви се удържа, внася и декларира от Емитента. Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на облигации се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента.

ЧУЖДЕСТРАННИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Доходите от лихви и/или положителни разлики от продажба на облигации (преди падежа на емисията) на инвеститори – чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10 на сто.

Хипотезите, при които доходите от лихви не се облагат с данък при източника, са уредени в чл. 195 от ЗКПО.

Данъкът при източника за доход от лихви се удържа, внася и декларира от Емитента. Данъкът при източника за доход от положителни разлики при продажба на облигации се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента.

Необходимо е да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО. В цитирания текст от допълнителните разпоредби обаче не се включват доходите от разпореждане с облигации и други дългови ценни книжа, въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти, с оглед на което разпоредбата не може да намери приложение по отношение доходите от разпореждане с облигации от настоящата емисия.

СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНОТО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Процедурата и необходимите документи за прилагане на Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО) по отношение на доходи от източник в страната, реализирани от чуждестранни лица, са подробно описани в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК).

В случай, че има действаща СИДДО между Република България и страната на данъчна регистрация на чуждестранното лице – получател на дохода, която съдържа различни правила за облагане от предвидените в ЗДДФЛ и ЗКПО, приложение следва да намери съответната СИДДО, при условие, че се представи надлежно искане за прилагането ѝ.

За прилагане на СИДДО, след възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите, че:

- ◆ е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- ◆ е притежател на дохода от източник в Република България;
- ◆ не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан;
- ◆ са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Чуждестранното лице е притежател на дохода, когато има право да се разпорежда с него, да преценява използването му, понася целия или съществена част от риска от дейността, от която се реализира доходът, и не действа като дружество за насочване на дохода.

Дружество за насочване на дохода е дружество, което се контролира от лица, които не биха имали право на същите по вид и размер облекчения, ако доходът се реализираше директно от тях, и не осъществява стопанска дейност, извън притежанието и/или администрирането на правата или активите, от които се реализира доходът, и дружеството: 1) не разполага с активи, капитал или персонал, съответстващи на неговата стопанска дейност; 2) няма контрол върху използването на правата или активите, от които е реализиран доходът. Не е дружество за насочване на дохода чуждестранно лице, когато повече от половината от акциите му с право на глас се търгуват на регулиран пазар.

Основанията за прилагане на СИДДО по чл. 136 от ДОПК се удостоверяват с декларации или официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато издаването на такива официални документи е невъзможно, са допустими и други писмени доказателства, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на доходите.

Чуждестранното лице подава до органа по приходите искане за прилагане на СИДДО, заедно с приложените към него документи и доказателства. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500 000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода – в конкретния случай – Емитента на облигациите. В посочената хипотеза искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава. Когато общият размер на реализираните доходи надвиши 500 000 лв. в рамките на данъчната година, основанията за прилагане на СИДДО по отношение на общия размер на доходите се удостоверява пред органа по приходите по предвидения в ДОПК ред.

V. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането

Условия, на които се подчинява предлагането

Условията и редът за търговия с облигациите от настоящата емисия се определят в Правилника за дейността на „БФБ – София” АД. Други специфични условия за търговия, освен посочените в борсовия правилник, не се предвиждат.

Обща сума на емисията

Облигационният заем е с обща номинална стойност BGN 6 300 000 (шест милиона и триста хиляди лева), разпределен в 6 300 (шест хиляди и триста) броя корпоративни облигации с единична номинална и емисионна стойност BGN 1 000 (хиляда лева) всяка. Всички облигации от настоящата емисия могат да се предлагат за търговия на регулирания пазар.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас, в случай че това няма да доведе до нарушаване на финансовите показатели по настоящата емисия.

При вземане на решение за издаване на нова емисия обикновени облигации, общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии могат да дадат становище относно издаването на новата емисия обикновени облигации, което обаче няма обвързващ задължителен характер.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящия облигационен заем, освен с предварителното съгласие на облигационерите от тази емисия.

Период на предлагането

Началният срок за търговия с облигациите на Емитента на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „БФБ – София” АД е датата на първата котировка, определена от Съвета на директорите на „БФБ – София” АД. Крайният срок за търговия на „БФБ-София” АД е 5 /пет/ работни дни преди падежа на облигационната емисия.

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на „БФБ-София” АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Намаляване на предлагането

Всички облигации от емисията са записани и изцяло платени при тяхното първично частно предлагане. Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и изискването за описание на условията за намаляване на подписката по-горе е неприложимо.

Минимална/максимална стойност за инвестиране

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице, е 1 (една) облигация. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.

Начин и срокове за заплащане и доставка на ценните книжа

Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на „БФБ – София” АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. След приемане на облигациите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за търговия на „БФБ – София” АД всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде ценни книжа от предлаганата емисия е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка или 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 клиента в търговската система на „БФБ – София” АД. При сключване на сделка борсата и инвестиционният посредник – страни по сделката, извършват необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД. Централният депозитар АД регистрира сделката в двудневен 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.

Плащанията по сключените сделки ще се извършват съгласно условията на избрания инвестиционен посредник и съобразно стандартните процедури за сетълмент на борсови сделки – от вида „Доставка срещу плащане” през „Централен депозитар“ АД. След приключване на сетълмента "Централен депозитар" АД заверява клиентската подметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху облигациите могат да бъдат заявени за издаване от „Централен депозитар“ АД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочително закупуване.

Публикуване на резултатите от предлагането

Резултатите от продажбата на облигациите от настоящата емисия не подлежат на публично обявяване. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на “Българска фондова борса – София” АД.

Право за закупуване преди други

Всички облигации от настоящата емисия са записани и изцяло платени при тяхното първично частно предлагане. Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права.

2. План за пласиране и разпределение

Облигациите се предлагат за търговия свободно и без ограничения на всички категории инвеститори – професионални, непрофесионални и институционални, на регулиран пазар на ценни книжа на територията на Република България, а именно на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „БФБ – София” АД.

Облигациите от настоящата емисия ще се търгуват и извънборсово при спазване на съответните изисквания за оповестяване на сделките и други предвидени в Закона за пазарите на финансови инструменти и Правилника за дейността на „БФБ – София” АД изисквания.

3. Ценообразуване

Цената, на която Емитентът ще заяви облигациите за въвеждане на търговия на „БФБ-София” АД ще бъде равна на номиналната им стойност – BGN 1 000 /хиляда/ лева. Цената, на която след това ще се предлагат облигациите за търговия, ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на “БФБ-София” АД.

Всички транзакционни разходи при търговията с облигациите от настоящата емисия са за сметка на инвеститорите. Те се определят съобразно предвидените в тарифите на съответните инвестиционни посредници, чрез които се сключват сделките, стандартни комисионни и възнаграждения, както и съобразно таксите на регулирания пазар, Централен депозитар АД и други. Инвестиционните посредници предоставят на своите клиенти изчерпателна информация за разходите и таксите по сделките в съответствие с нормативните изисквания и договорите с клиентите. Други специфични разходи за инвеститорите, които закупуват ценните книжа от настоящата емисия, освен транзакционните, не се движат.

Настоящите корпоративни облигации носят доход на притежателите им под формата на лихва за периода на притежание и/или положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (в случай на продажба на ценните книжа преди падежа на емисията). Действащият в България, като страна на предлагане на облигациите от настоящата емисия, правен режим на данъчно облагане на тези доходи, е подробно разгледан по-горе в т. IV.14 “Данъчно облагане” от настоящия документ.

4. Пласиране и поемане

Публичното предлагане ще бъде осъществено само на територията на Република България. Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в търговията с облигациите от настоящата емисията. Не се предвижда глобално предлагане. За емисията ще се иска допускане до търговия единствено на „БФБ – София” АД – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. „БФБ – София” АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 10.

Депозитарна институция относно предлаганите облигации е “Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, ул. „Три уши” № 10, ет. 4. “Централен депозитар” АД ще бъде Агент по плащанията при извършване на лихвените и/или главнични плащания към облигационерите, въз основа на сключен договор с Емитента от 16.11.2016 г.

Всички облигации от настоящата емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното първично частно (непублично) предлагане.

Няма договорени ангажименти и не се планират такива в бъдеще за поемане или пласиране на настоящата емисия облигации.

5. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Комисията за финансов надзор (КФН), съответно Заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН (Зам.-председателят), може да спре за срок до 10 (десет) последователни работни дни за всеки отделен случай или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с финансовите инструменти, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник – председателя или са застрашени интересите на инвеститорите /чл. 212, ал. 1 от ЗППЦК/.

В периода между издаване на потвърждението на проспекта и започването на търговията на регулирания пазар, Емитентът е длъжен най-късно до изтичането на следващия работен ден след

настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно търговията с ценни книжа по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

КФН, съответно Зам-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансовите инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар финансовите инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Зам.-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Зам.-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от Зам. - председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Заместник-председателят може да спре търговията с финансовите инструменти и с цел предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПМПЗФИ, Регламент (ЕС) № 596/2014 и актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите /чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗПМПЗФИ и чл. 23, т. 2, буква „й“ от Регламент (ЕС) № 596/2014 /.

„БФБ – София“ АД може да спре търговията с финансовите инструменти или да отстрани от търговия финансовите инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилника за дейността на „БФБ – София“ АД, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Конкретните основания, при които „БФБ – София“ АД може да спре търговията с определени финансови инструменти, както и да отстрани от търговия дадена емисия финансови инструменти са посочени в съответно в чл. 65, част IV от борсовия правилник - „Правила за търговия“ и в чл. 36, част III от борсовия правилник - „Правила за допускане до търговия“.

VI. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията корпоративни облигации на „Грийнхаус Пропъртис“ АД има за цел регистрация на ценните книжа за търговия на „БФБ – София“ АД.

Непосредствено след потвърждаване на настоящия Проспект от Комисията за финансов надзор, облигациите от настоящата емисия ще бъдат заявени за допускане за търговия на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „БФБ – София“ АД.

Отчитайки предвидените в ЗППЦК, съответно в Правилника на „БФБ – София“ АД, срокове за произнасяне на компетентните органи, Емитентът очаква допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар да бъде осъществено през второ тримесечие на 2017 г.

Емитентът не предвижда облигациите да бъдат предмет на предлагане на друг регулиран пазар извън организирания от „БФБ – София“ АД – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

Емитентът няма допуснати до търговия на регулиран пазар ценни книжа от същия вид и клас.

Няма инвестиционни посредници, поели задължение да осигуряват ликвидност като маркет-мейкър на облигациите от настоящата емисия чрез поддържане на котировки „купува“ и „продава“.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ за ценните книжа не са включени изявления и/или доклади, изготвени от външни консултанти, експерти или одитори, различни от отговорните за информацията в Проспекта лица, посочени в т. I. „Отговорни лица” от този документ.

Документът за ценните книжа включва само информация, която е предоставена от Емитента или е събрана от публични източници – Търговски регистър при Агенцията по вписванията (www.brra.bg), нормативна система на АПИС право (www.apis.bg), интернет-страница на „БФБ – София” АД (www.bse-sofia.bg).

С подписа си на последната страница от този документ представителят на Емитента потвърждава, че информацията, получена от горепосочените публични източници е точно възпроизведена и че доколкото на Емитента е известно и може да се провери от информацията, публикувана от тези публични източници, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия документ не е включена финансова информация, различна от съдържащата се в одитираните финансовите отчети на Дружеството.

На Емитента и на облигациите от настоящата емисия не е присъден кредитен рейтинг.

VIII. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

1. Характер и обхват на обезпечението

При избора на обезпечение – Застрахователен договор “Облигационен заем” са съобразени изискванията на чл. 100з от ЗППЦК и практиката на КФН по прилагането на същия, във връзка с чл. 176, ал. 1, т. 8 от Кодекса за социално осигуряване, приета с решение по Протокол № 31 от 21.06.2006 г. на заседание на КФН.

Към датата на проспекта застрахователят „ЗД Евроинс“ АД не съвместява качествата на облигационер и застраховател по настоящата емисия.

Като гаранция за сключване на Застрахователен договор “Облигационен заем” до пълния размер на записания облигационен заем, в приложение към Предложението за частно пласиране на облигационния заем е представена Декларация-съгласие от “ЗД Евроинс” АД от 15.11.2016 г., подписана от Йоанна Цветанова Цонева, в качеството ѝ на Изпълнителен директор и от Димитър Димитров – Прокурист на дружеството.

ЗАСТРАХОВКА	Застрахователна полица № 22900100000032/09.12.2016 г. - Застрахователен договор “Облигационен заем”.
ЗАСТРАХОВАТЕЛ:	„Застрахователно дружество Евроинс“ АД, Разрешение за извършване на дейност № 8/15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, действащо в качеството на Застраховател.
ЗАСТРАХОВАН/ ТРЕТО ПОЛЗВАЩО СЕ ЛИЦЕ	Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, регистрирана в „Централен депозитар“ АД с ISIN код BG2100017164. На основание Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, сключен на 25.11.2016 г. между „Грийнхаус Пропъртис“ АД и „ИНВЕСТБАНК“ АД, застраховката се сключва в полза на „ИНВЕСТБАНК“ АД в качеството ѝ на банка-довереник (представител) на облигационерите.
ЗАСТРАХОВАЩ	„Грийнхаус Пропъртис“ АД като Емитент на първа по ред емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100017164.
ПРЕДМЕТ НА ЗАСТРАХОВКАТА	Застрахователят, на база писмено предложение от страна на Застраховачия, срещу плащане на застрахователна премия и при реда, условията и сроковете, посочени в застрахователната полица, приема да заплати на Застраховачия, а именно Банката-Довереник като представител на облигационерите от емисията, застрахователно обезщетение в размер на дължимите плащания на всяка главница и/или договорна лихва, съгласно условията на емисията.
ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ПОКРИТИЕ	Застраховката покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия в полза на всеки облигационер на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, вкл. в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или

	договорна лихва по емисията, съгласно условията на облигационния заем.
ЗАСТРАХОВАТЕЛНА СУМА	<p>Застрахователната сума е с лимит до 7 796 250 (седем милиона седемстотин деветдесет и шест хиляди двеста и петдесет) лева, равна на сбора от всички дължими главници и договорни лихви по Емисията, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> • общ размер на главниците по облигациите от Емисията с лимит до 6 300 000 (шест милиона и триста хиляди) лева; • общ размер на лихвите по облигациите от Емисията с лимит до 1 496 250 (един милион четиристотин деветдесет и шест хиляди двеста и петдесет) лева.
ЗАСТРАХОВАТЕЛЕН ПЕРИОД	<p>Застрахователната полица влиза в сила от 00.00 часа на датата, следваща датата на подписването ѝ (09.12.2016 г.) и е валидна до 24.00 ч. на 30 (тридесетия) ден след падежа на последното главнично и/или лихвено плащане по емисията.</p> <p>За да породи действие през посочения застрахователен период застрахователната полица следва да бъде подписана от страна на овластените представители на ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ и на ЗАСТРАХОВАЩИЯ и съответната вноска от дължимата застрахователна премия следва да бъде внесена в пълен размер. Първата вноска от застрахователната премия по подписаната от страна на овластените представители на ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ, ЗАСТРАХОВАЩИЯ и Довереника на облигационерите застрахователна полица е изплатена от ЗАСТРАХОВАЩИЯ в пълния ѝ размер.</p> <p>Рискът от неплащане на дължима вноска от застрахователната премия е разгледан подробно по-горе в Раздел „Рискови фактори“.</p>
ЗАСТРАХОВАТЕЛНО СЪБИТИЕ	<p>Застрахователното събитие ще се счита настъпило, ако в срок до 30 (тридесет) дни след падежа на което и да е дължимо плащане на главница и/или договорна лихва по емисията (вкл. ако в срок от 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема) Застрахователят не е заверил откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100017164 с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по изречение “първо”, а ако същият е неработен – в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по изречение “първо”.</p>
ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ОБЕЗЩЕТИЕ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Застрахователното обезщетение ще бъде равно на разликата между размера на дължимото плащане и размера на сумата, с която откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД е заверена от Застрахователя на последния работен ден преди изтичане на 30 (тридесет) дни след падежа на съответното плащане по емисията (вкл. на последния работен ден преди изтичането на 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема). 2. При настъпване на застрахователно събитие застрахователното


	<p>обезщетение ще бъде дължимо на първия ден след изтичане на 30 (тридесет) дни след падежа на съответното плащане по емисията (вкл. на първия ден след изтичане на 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема), а ако този ден е неработен ден – на първия следващ работен ден.</p> <p>3. Застрахователното обезщетение се изплаща от ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ по откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД в срок три работни дни след предявяване на искане за заплащане на застрахователно обезщетение от Банката-Довереник на облигационерите, под формата на писмено уведомление от Банката-Довереник на облигационерите за настъпване на застрахователно събитие, придружено от писмена справка от Централен Депозитар АД за извършени плащания по Емисията, указващо пълното или частично изпълнение от страна на Застрахователя на задължение за извършване на съответно плащане по Емисията по банковата сметка на Централен Депозитар. Посочените документи трябва да бъдат получени от Застрахователя в срок до 15 (петнадесет) дни от настъпването на застрахователното събитие и да указват ясно точния размер на дължимото застрахователно обезщетение.</p>
ДРУГИ РАЗПОРЕДБИ	<p>Застрахователната полица съдържа всички съществени елементи на сключения между страните застрахователен договор. За неуредени в застрахователната полица въпроси и отношения ще се прилагат съответно относими нормативни разпоредби с пряко действие на територията на Република България. Спрямо застрахователната полица не се прилагат каквито и да било общи и/или специални условия на Застрахователя.</p>

При разсрочване на настоящата емисия, застрахователната полица не прекратява своето действие, а се удължава до изтичане на новия срок на емисията.

2. Застраховател

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София 1592, район Искър, бул. “Христофор Колумб” № 43, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на Република България с ЕИК 121265113, притежаващо Разрешение за извършване на дейност No 8/15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане.

Контакт със Застрахователя относно сключения застрахователен договор „Облигационен заем“ може да се осъществява по следните начини:

	<p>„ЗД ЕВРОИНС“ АД София 1592, бул. “Христофор Колумб” № 43 Тел.: (+359 2) 9651 514; Факс: (+359 2) 9651 526 Лице за контакт: Анелия Чочева; от 9.00 – 17.30 ч. Интернет адрес: www.euroins.bg; E-mail: office@euroins.bg</p>
---	---

ЗД Евроинс е учредено като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с Решение № 1 по фирмено дело № 15457/1996 на Софийски градски съд, под наименованието "Застрахователно и преЗастрахователно дружество „БАЛКАНЪ" АД.

Съществуването на ЗД Евроинс не е ограничено със срок, съгласно чл. 5 от Устава на дружеството.

ЗД Евроинс е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по приетия в края на 1996 г. Закон за застраховането. Разрешение за извършване на застрахователна дейност е издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет на Република България през 1998 г.

Промяната в предмета на дейност на дружеството, в съответствие с издадения му застрахователен лиценз, е отразена в регистъра на търговските дружества с Решение № 1 от 20.07.1998 г. по фирмено дело № 9078/1998 на Софийски градски съд.

Лицензът на ЗД Евроинс е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор (ДЗН), Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор.

Към настоящия момент портфейлът на ЗД Евроинс обхваща над 45 броя застрахователни продукти, които покриват 18 вида застраховки от общо 18 разрешени на общозастрахователните дружества, в съответствие с Приложение №1, Раздел II към действащия в момента Кодекс за застраховането. Търговският модел на компанията е насочен към предлагането на пакетни застрахователни продукти, покриващи широк спектър от рискове и осигуряващи комплексно застрахователно обслужване на клиентите.

През декември 2005 г. Комисията за финансов надзор потвърждава проспекта за вторично публично предлагане на издадената от ЗД Евроинс емисия от 5,000,000 броя обикновени, безналични, поименни и свободно прехвърляеми акции, представляваща пълния размер на съдебно регистрирания към тогавашния момент капитал на дружеството и вписва дружеството като публично в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа. Като публично дружество и поднадзорно на Комисията за финансов надзор лице ЗД Евроинс разкрива периодична информация, вътрешна информация и друга регулирана информация по установения в закона ред.

След допускане на акциите на ЗД Евроинс до търговия на организирания от „БФБ – София“ АД регулиран пазар, дружеството увеличава капитала си два пъти за сметка на неразпределената печалба и два пъти чрез издаване на нови акции при условията на първично публично предлагане. След стартиралото през месец декември 2008 г. и вписано в Търговския регистър през месец февруари 2009 г. увеличение, капиталът на дружеството става 11,753,556 лв., разпределен в същия брой обикновени безналични акции. В края на месец март 2015 приключи успешно процедура за последващо увеличение на капитала на ЗД Евроинс, като капиталът на дружеството се увеличи на 16,470,000 лв.

Основен акционер в ЗД Евроинс е финансовият холдинг “Еврохолд България” АД чрез дъщерния си застрахователен подхолдинг “Евроинс Иншурънс Груп” АД. Дружеството–майка на ЗД Евроинс “Еврохолд България” АД също е публично дружество и поднадзорно на Комисията за финансов надзор лице.

Притежателите на облигации от настоящата емисия имат достъп до цялата налична информация, отнасяща се до застраховката на облигационния заем и Застрахователя на адреса на управление на Емитента. гр. София, бул. „Христофор Колумб” №43, както и на адреса на Централното управление на Застрахователя: гр. София 1592, бул. “Христофор Колумб” № 43.

Подробна информация относно Застрахователя е представена по-долу.

А. ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД („ЗД Евроинс“ АД) осъществява счетоводството си и съставя финансови отчети в съответствие с чл. 33 от Закона за счетоводството. Предвид спецификата на дейността на Дружеството, а именно застрахователна дейност, „Застрахователно дружество Евроинс“ АД съставя и финансови отчети и справки за целите на финансов надзор, съгласно изискванията на НАРЕДБА № 30 на Комисията за финансов надзор за формата и съдържанието на финансовите отчети, справките, докладите и приложенията на застрахователите, презастрахователите и на здравноосигурителните дружества. С цел да се постигне по-точно и пълно представяне на дейността на Дружеството някои от финансовите данни и анализи в този документ са показани на база на финансови отчети, изготвени за надзорни цели и са отбелязани със следния символ „#“.

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с приложимите международни счетоводни стандарти. Годишната финансова информация е представена на база на одитираните финансови отчети.

Съставител на годишният одитиран финансов отчети на Дружеството за 2015 г. е Владимир Маринов в качеството си на Главен счетоводител на „ЗД Евроинс“ АД и в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Одитор на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД за 2015 г. е „Делойд Одит“ ООД – специализирано одиторско предприятие, регистрирано в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България под № 33, с адрес гр. София 1303, район р-н Възраждане, бул. "Александър Стамболийски" № 103, чрез регистрираните одитори:

- Силвия Пенева, диплома № 448
- Васко Райчев, диплома № 007

Горепосочените лица са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (професионална организация на одиторите в България, съгласно Закона за независимия финансов одит) и са включени в списъка на утвърдените от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Застрахователен надзор“, регистрирани одитори, които имат право да заверяват годишните финансови отчети на застрахователите съгласно чл. 102, ал. 1 от Кодекса за застраховането.

Съставител на годишният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2016 г. е Людмила Драгоева в качеството си на Главен счетоводител на Застрахователя и в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството.

На извънредно общото събрание на акционерите, проведено на 30.12.2016 г. е избрано специализирано одиторско предприятие „БДО България“ ООД, за регистриран одитор на „ЗД Евроинс“ АД за 2016 г.

“БДО България” ООД, гр. София, бул. „България“ №51Б – специализирано одиторско предприятие, включено в списъка на Института на дипломираните експерт – счетоводители в България под номер 16, член на БДО Интернешънъл, БДО България ООД е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 831255576 и ДДС номер BG831255576, представлявано от:

Стоянка Йорданова Апостолова и Богданка Димитрова Соколова заедно и поотделно;

Цветана Славова Стефанина само заедно със Стоянка Йорданова Апостолова или Богданка Димитрова Соколова;

Недялко Божидаров Апостолов представлява дружеството само със Стоянка Йорданова Апостолова или Богданка Димитрова Соколова.

В периода обхванат от историческата финансова информация одитора на Застрахователя "БДО България" ООД не е подавал оставка.

Горепосочените лица са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (професионална организация на одиторите в България, съгласно Закона за независимия финансов одит) и са включени в списъка на утвърдените от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Застрахователен надзор“, регистрирани одитори, които имат право да заверяват годишните финансови отчети на застрахователите съгласно чл. 102, ал. 1 от Кодекса за застраховането.

Годишните одитирани финансови отчети на Застрахователя за 2015 г. и 2016 г., са одобрени от Управителният съвет на „Застрахователно дружество Еуроинс“ АД.

Финансовите отчети за надзорни цели са изготвени в съответствие на „Наредба № 30 от 19.07.2006 г., за изискванията към счетоводството, формата и съдържанието на финансовите отчети, справките, докладите и приложенията на застрахователите и презастрахователите“ на КФН.

„Застрахователно дружество Еуроинс“ АД не изготвя консолидирани финансови отчети.

„Застрахователно дружество Еуроинс“ е публично дружество от 2005 г. Годишните и междинни финансови отчети на Застрахователя са публикувани в електронната страница на финансово-информационната система EXTRI News /www.x3news.com/, Комисията по финансов надзор /www.fsc.bg/ и „ЗД Еворинс“ /www.euroins.bg/.

В следващите таблици са представени ключови финансови данни от одитираните годишни финансови отчети на „Застрахователно дружество Еуроинс“ АД за 2015 година и 2016 година.

Избрана одитирана финансова информация за „ЗД Еуроинс“ АД за 2015 г. и 2016 г.

ПОКАЗАТЕЛ (хил. лв.) ако не е указано друго	Отчетен период	
	2015	2016
1. Счетоводна печалба/загуба (преди данъци)	3 306	886
2. Нетна печалба/загуба (след данъци)	3 210	926
3. Нетни приходи	101 140	97 462
4. Собствен капитал	8 488	9 414
5. Пасиви (дългосрочни + краткосрочни)	189 740	188 031
6. Активи (дълготрайни + краткотрайни)	198 228	197 445
Коефициент на финансова автономност (4 : 5)	0,04	0,05
Коефициент на задлъжнялост (5 : 4)	22,35	19,97
Брутна рентабилност на приходите (1 : 3)	3,27%	0,91%
Нетна рентабилност на приходите (2 : 3)	3,17%	0,95%
Брутна рентабилност на собствения капитал (1 : 4)	39%	9%
Нетна рентабилност на собствения капитал (2 : 4)	37,82%	9,84%
Брутна рентабилност на пасивите (1 : 5)	1,74%	0,47%
Нетна рентабилност на пасивите (2 : 5)	1,69%	0,49%
Брутна рентабилност на активите (1 : 6)	1,67%	0,45%

Нетна рентабилност на активите (2 : 6)

1,62%

0,47%

Източник: „Застрахователно дружество Евроинс“ АД

Основни показатели на „ЗД Евроинс“ АД

Показател	2015	2016
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от застр. премии	118 387	117 131
Пазарен дял (%)	7,54%	6,87%
Изплатени обезщетения, нетно от приходи от регреси	77 701	77 711
Нетна квота на щетимост (%)	54,10%	49,80%
Оперативна печалба	3 483	858
Нетна печалба/загуба	3 210	926
Сума на активите		
Брутни застрахователни резерви	176 006	149 195
Собствен капитал	8 488	9 414
Брой акции в края на периода (хил. бр.)	16 470	16 470
Нетна печалба/загуба на акция (лева)	0.21	0.06

Източник: „Застрахователно дружество Евроинс“ АД – „#“ по данни от финансови отчети, изготвени за целите на финансов надзор

Премийният приход на Застрахователя за 2016 г. възлиза на 117.13 млн. лева. Дружеството отбелязва спад по този показател с 1.06% спрямо 2015 г., основно в резултат на намаляване на приходите по застраховка “ГО на автомобилите”, “Каско” и “Имуществено” по активно презастраховане. Спадът се дължи на намалението на премийния приход по активно презастраховане на компанията, като ръстът в директното застраховане е над 26 %. Към края на 2016 г. най-висок дял в премийния приход заема застраховка “ГО на автомобилите и Зелена карта” с 55.1 млн. лв., съответстващи на 47.1 % от общия премийен приход. Следват застраховка “Каско на МПС” с 23.4 млн. лв. (20.0 % дял от премийния приход), имуществените застраховки с 12.3 млн. лв., “Злополука и заболяване” и други. За сравнение, през 2015 г. застраховка “Каско на МПС” е била с по-висок относителен дял (23.1 %) в общия премийен приход, както и застраховка “ГО на автомобилите и Зелена карта” (49.1 %). Общо автомобилните застраховки съставляват 67.0 % от портфейла на дружеството през 2016 г. срещу 72.2 % през 2015 г.

По показателя “Премийен приход” най-висок ръст от 18.0 % е регистриран по Карго-застраховки (с 0.6 млн. лв. повече записани премии), следван от този по застраховки, свързани със злополука - 12.7 %, по “Отговорности” – 5.5 %. По Имуществени застраховки, Селскостопански застраховки “Каско” и “ГО на автомобилите” се наблюдава спад, съответно с 19.3 %, 9.2 %, 14.5 % и 5.2 %.

Вид застраховки /в хил. лв./	Премиен приход за 2016 г.	Премиен приход за 2015 г.	Дял за 2016 г. в %	Изменение премиен приход в %
Каско на МПС	23 393	27 360	20.0%	-14.5%
ГО на автомобилистите и Зелена карта	55 109	58 145	47.0%	-5.2%
Имуществени застраховки	12 288	15 226	10.5%	-19.3%
Селскостопанско застраховане	2 901	3 195	2.5%	-9.2%
Злополука и заболяване	7 336	6 510	6.3%	12.7%
Карго	3 736	3 166	3.2%	17.9%
Отговорности	2 307	2 186	2.0%	5.5%
Други	10 061	2 596	8.6%	287.5%
Общо:	117 131	118 387	100%	-1.1%

Източник: „ЗД Евроинс“ АД

Изплатени обезщетения

Брутната сума на изплатените обезщетения през 2016 г. възлиза на 77.7 млн. лева, 20.6 млн. лв. от които са по застраховка “Каско на МПС” и 44.3 млн. лв. – по застраховка “Гражданска отговорност на автомобилистите и Зелена карта”.

Вид застраховки /в хил. лв./	Изплатени щети за 2016 г.	Изплатени щети за 2015 г.	Дял за 2016 г. в %	Изменение изплатени щети в %
Каско на МПС	20 639	21 935	26.56%	-5.91%
Гражданска отговорност на автомобилистите и Зелена карта	44 296	43 310	57.00%	2.28%
Имуществени застраховки	3 746	6 396	4.82%	-41.43%
Селскостопанско застраховане	3 608	2 064	4.64%	74.81%
Злополука и заболяване	3 688	2 896	4.75%	27.35%
Карго	1 428	647	1.84%	120.71%
Отговорности	278	375	0.36%	-25.87%
Други	28	78	0.04%	-64.10%
Общо:	77 711	77 701	100%	0.01%

Източник: „ЗД Евроинс“ АД

В структурата на изплатените обезщетения основен дял през 2016 г. заемат автомобилните застраховки – 83.56 %, от които 26.56 % по застраховка “Каско на МПС” и 57.00 % - по застраховка “Гражданска отговорност на автомобилистите и Зелена карта”. За сравнение, през 2015 г. делът на автомобилните застраховки в изплатените обезщетения е бил 83.97 %, от които 28.23 % по застраховка “Каско на МПС” и 55.74 % по застраховка “Гражданска отговорност на автомобилистите и Зелена карта”.

Нетната квота на щетите (съотношението между възникналите претенции и спечелените премии, нетно от презастраховане) през отчетния период е 49.8 % и е по-ниска от тази през 2015 г., когато е била 54.1 %.

В. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да вземат решение да инвестират в ценни книжа, потенциалните инвеститори трябва внимателно да анализират рисковите фактори, описани в този раздел, като неразделна част от останалата информация в Проспекта. Ако някой от рисковете настъпи дори частично или в комбинация с други рискови фактори или обстоятелства, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на „ЗД Евроинс“ АД, резултатите от неговите операции или финансово състояние. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени към датата на Проспекта, също могат да окажат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „ЗД Евроинс“ АД, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на Дружеството могат съществено да се различават от минали резултати като следствие настъпване на описаните рискове, или множество други рискови фактори.

Рисковете могат да окажат влияние както на финансовото здраве на компанията, така и върху възможността за постигане на конкурентно предимство. Инвестиционните рискове са свързани с възможност за промяна в стойността на даден актив. Прието е във финансовата теория и практика рискът да се дели на две основни групи – **несистематичен (диверсифицируем)** и **систематичен (недиверсифицируем)**.

Рискът, отнасящ се за определена дейност на фирмата, която не е общовалидна за другите участници на пазара, се нарича **несистематичен** (специфичен за фирмата). Например: риск, свързан с управлението и стратегията за развитие на компанията; рискове, свързани със структурата на компанията; риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията; риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри и т.н. Друг вид рискове са тези, характерни за цялата икономика и отразяващи се на всички фирми, т. нар. **систематични** (пазарни) **рискове**. Например, повишаването на лихвените нива ще се отрази на всички, макар и в различна степен.

Има и рискове, които не могат да бъдат категорично приспаднати към един от двата подраздела. Например, отслабването на долара срещу другите валути може да има голямо влияние върху стойността на фирмите, ако повечето от тях оперират на международните пазари. В този случай рискът е по-скоро пазарен. Ако се отразява само на малко фирми, той се определя като специфичен.

Най-общото определение за риска е, че той представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания. По отношение на „ЗД Евроинс“ АД рискът може да се дефинира и като неочаквана, негативна промяна в оценъчната стойност на дружеството или икономическата позиция на контрагентите в качеството им на акционери, застраховани, служители и др., доколкото това е резултат от договорни отношения и/или регулаторни изисквания.

а) СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Влияние на международната среда

Международната среда предлага на инвеститорите възможност за диверсификация и увеличава възвръщаемостта. По-голямата печалба води след себе си и определени рискове, които не трябва да бъдат пренебрегвани. Един от факторите, влияещ върху решенията на инвеститорите са разходите по транзакциите. Рискът от изразходване на големи спомагателни суми във връзка с дейността на международния пазар не намалява, въпреки глобализацията. Той може да бъде редуциран чрез използването на Американски депозитарни разписки, което не е масова практика. Друг преобладаващ риск е валутният, чието минимизиране става посредством хеджиране. Невъзможността за навременна продажба е допълнителен фактор на международната сцена. Ликвидният риск не може да бъде предотвратен, освен чрез предварително запознаване с характеристиките на финансовия актив. Във времена на изчезващи граници между нации и икономики, заинтересованите инвеститори трябва да следят множество показатели. Демографски кризи, нестабилност в цените на енергийни и селскостопански стоки и неравномерно разпределение на доходите са само част от тях. Тяхното влияние се разпростира отвъд развиващите се държави и достига до големите икономически сили. Трябва да се направи градивна оценка и на намаляващите световни ресурси. Рискът от влиянието на международната среда върху фирмите сам по себе си не може да бъде диверсифициран и засяга всички играчи, но от друга страна може да се превърне в двигател за развитие и прилагане на иновации, които драстично да променят и повишат ефективността на бизнеса в глобални мащаби.

Макроикономически риск

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на „ЗД Евроинс“ АД, като в това число влизат и държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Като потенциален вътрешен риск остава теоретичното либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно допълнително увеличаване на дефицита и нарушаване принципите на валутния борд.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият; кредитният риск на държавата; инфлационният, валутният, и лихвеният риск; рисковете, свързани с нововъзникващите пазари и рисковете, свързани с българския пазар на ценни книжа.

Безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Безработицата влияе пряко върху застрахователния бизнес, като се изразява в забавяне или невъзможност за изплащането на нови или вече съществуващи застраховки. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната е 7 %, а броят на хората без работа се равнява на 229 хиляди човека. Мнозинството от незаетите лица са от мъжки пол, между 25 и 34 години, без висше образование и с постоянно местожителство в градските райони на страната.

Източник: www.nsi.bg

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес, и по-конкретно върху възвръщаемостта от инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика, които могат да имат негативно въздействие върху инвестиционните решения. Други фактори, свързани с този риск, са евентуалните законодателни промени, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

Република България е страна с политическа и институционална стабилност, основана на съвременни конституционни принципи като многопартийна парламентарна система, свободни избори, етническа толерантност и ясно изразена система на разделение на властите. България е член на НАТО и от 1 януари 2007 година е член на Европейския Съюз (ЕС). Желанието за европейска интеграция, наличието на доминираща политическа формация, стремежът към строга фискална дисциплина и придържането към умерен дефицит създават прогнозируемост и минимизират политическия риск.

Кредитен риск на държавата

Кредитният рейтинг, присъждан на различни държави, представя в съкратен формат финансовата им история и бъдещ потенциал относно обслужването на различни дългови инструменти, като се изготвя и актуализира предимно от три утвърдили се на пазара рейтингови агенции, а именно Standard&Poor's, Moody's и Fitch.

Към 02.12.2016 г. кредитната агенция Standard&Poor's е присъдила на България дългосрочен рейтинг в чуждестранна валута BB+, като краткосрочният рейтинг в чуждестранна валута е B. Дългосрочният и краткосрочен рейтинг на държавата в местна валута са съответно BB+ и B. Кредитната агенция счита перспективата на България за стабилна. Тези оценки са резултат на държавната политика, насочена към намаляване на външната задлъжнялост и липсата на големи флуктуации в нивата на правителствения дълг. Нестабилната политическа ситуация след приемането на оставката на правителството и ниските нива на Брутния Вътрешен Продукт (БВП) оказват негативно влияние върху формирането на рейтинга. За бъдещото повишаване на оценката може да повлияят бързото излизане на България от икономическата криза и намаляването на бюджетния дефицит. Към същата дата Fitch Ratings присъжда дългосрочен и краткосрочен рейтинг в чуждестранна валута BBB- и F3, със стабилна перспектива. Агенцията базира своето заключение, както Standard&Poor's, на колебливата политическа ситуация в страната през

второто шестмесечие на 2016 година и началото на 2017 година, развитието на външните финанси и благоприятното менажиране на държавния бюджет.

Fitch също така представя положителна прогноза за ръст на БВП с 0,4 % за следващите две години. Като особено негативен фактор за държавния кредитен рейтинг агенцията посочва прекъсването на задълбочени структурни промени след идването на власт на служебно правителство.

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Настоящата емисия облигации е емитирана в лева и инфлацията в страната може да влияе на стойността на инвестициите във времето.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се забави и прогнозният средният растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, тъй като сериозна част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Евроинс България“ АД.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху „Застрахователно дружество Евроинс“ АД. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Промените в различните валутни курсове не се отразяваха съществено върху дейността на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД до момента, в който бяха придобити контролни

участия в съседна Румъния. Финансовите резултати на тези дружества се представят в местната валута – румънска лея, чийто валутен курс се определя почти свободно на местния валутен пазар. Консолидираните приходи на „ЗД Евроинс“ АД ще бъдат изложени на валутен риск до въвеждането в Румъния на единната европейска валута.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност.

Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, тъй като основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на лихвения риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмислени и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като не малка част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

Нововъзникващи пазари

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в ценни книжа на Дружеството е подходящо за тях.

Инвестирането в нововъзникващи пазари е подходящо единствено за опитни инвеститори, които напълно оценяват значението на посочените рискове. Инвеститорите трябва също да имат предвид, че условията на нововъзникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

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. 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. Комисията за финансов надзор 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 предлаганите ценни книжа.

в) НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за конкретната компания и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и фирмен риск, произтичащ от характерните особености на дадено дружество.

Секторен риск

Секторният риск се поражда от влиянието на законово-нормативните промени върху доходите и паричните потоци в отрасъла, от агресивността на мениджмънта, от силната конкуренция и др. По отношение на „ЗД Евроинс“ АД този риск се обуславя от състоянието и тенденциите на развитие в застрахователния сектор. В тази връзка, основните рискове, които оказват влияние върху дейността на сектора, са:

- промяна в търсенето на застрахователни услуги и продукти;
- наличие на силна конкуренция;
- дъмпинг на цените на основните застрахователни продукти;
- липса на възможности за разширяване на пазара вследствие намалението на брутния вътрешен продукт;
- рискове от промяна на нормативната уредба – основната дейност на „ЗД Евроинс“ АД се основава на действащата законова уредба и утвърдените международни практики за управление на застрахователния риск.

Дружеството се стреми да ограничи влиянието на секторните несистематични рискове върху дейността си чрез поддържане на богата гама от застрахователни продукти в широко диверсифициран портфейл и разработване на нови продукти, съобразно промените на пазарното търсене. От края на 2006 г. „ЗД Евроинс“ АД притежава лиценз за всички видове застраховки по общо застраховане, съгласно Раздел II на Приложение № 1 към Кодекса за застраховането, като непрекъснато актуализира и обновява гамата на предлаганите застрахователни продукти. В същото време, дружеството води гъвкава ценова политика, съобразена с рисковия профил на клиента.

Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Основният фирмен риск за „ЗД Евроинс“ АД е свързан с възможността за намаляване на приходите от застрахователни премии и реализиране на отрицателен финансов резултат от дейността. Това оказва влияние върху получаваните дивиденди.

Фирменият риск обединява **бизнес риска** и **финансовия риск**.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира. Естеството на бизнеса общо застраховане се основава на

ценообразуване и управление на риска в различни негови прояви посредством управление на портфейл от застрахователни продукти.

Бизнес рискът на дружеството се характеризира от:

- невъзможността за предвиждане на момента на настъпване и на големината на щетите, причинени от събития като природни бедствия, крупни аварии и терористични действия;
- наличието на ликвиден риск;
- наличието на оперативни рискове.

Бизнес риск, свързан с настъпването на големи щети

Поради представителния характер на продуктовата структура в застрахователния портфейл на „ЗД Евроинс“ АД спрямо същата на застрахователния сектор в страната, не са налице специфични бизнес рискове, характерни единствено за дружеството, в сравнение с останалите представители на сектора.

Природни бедствия – тези събития могат да нанесат щети със значителен размер на застраховано имущество на граждани и фирми, както и на моторни превозни средства (МПС).

По отношение размера щетите, които биха били нанесени от природни бедствия на автомобилния парк, застрахован в „ЗД Евроинс“ АД, се счита, че той е минимален предвид два фактора:

- дружеството притежава голям портфейл от застраховани срещу природни бедствия автомобили на територията на цялата страна, което води до разпределение на риска от такива събития върху голяма съвкупност и съответно минимизиране ефекта от бедствията предвид факта, че те засягат силно ограничена територия от страната;
- застрахованите автомобили са лесно подвижни и съответно рискът от щети вследствие природни бедствия е частично намален, тъй като част от природните бедствия са предвидими, а териториалното им разпростиране е сравнително бавно и ограничено.

Размерът на щетите върху застраховано недвижимо имущество, които дружеството би могло да понесе от природни бедствия е ограничен от презастрахователната програма, поддържана от „ЗД Евроинс“ АД. С цел следене изложеността на портфейла на дружеството на риск от природни събития, на всяко тримесечие се изготвя оценка за акумулацията на дружеството риск от такива събития по CRESTA³ зони.

Крупни аварии – големите индустриални рискове, които могат да предизвикат крупни аварии в застраховани производствени обекти са с изключително незначителен, клонящ към 0, дял в портфейла на дружеството. Тяхното влияние е силно ограничено, тъй като рисковете, свързани с настъпването на крупни аварии, са напълно покрити от презастрахователната протекция на дружеството.

³ CRESTA – (Catastrophe Risk Evaluation and Standardizing Target Accumulations). С цел разпределяне и агрегиране на поети от застрахователните компании рискове, което се използва за по-нататъшно моделиране на застрахователния портфейл, териториите на страните са разделени на т.н. “акумулационни зони” или зони по CRESTA.

Терористични действия – през 2012 г. за първи път в България беше извършено терористично действие. Въпреки това, като цяло се приема, че поради прецедентния му характер, тероризмът не застрашава застрахованите обекти и/или не може да предизвика настъпването на рискове, покрити от застрахователните компании, работещи в областта на общото застраховане. По общите условия на „ЗД Евроинс“ АД тероризмът е изключен риск съгласно международна клауза G51. При изрично искане на клиента се получава индивидуална котация само за този риск, като „ЗД Евроинс“ АД не задържа никаква част от риска. Презастрахователи по този риск са лондонски компании, най-често лойдови синдикати.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „ЗД Евроинс“ АД да не погаси в договорения размер и/или срок свои задължения. Този риск е минимизиран предвид наличието на добре развита политика по управление на застрахователните резерви и текущите парични потоци и поддържането на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

Риск от сключване на сделки между свързани лица при условия различни от пазарните

Лицата се считат за свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения, свързани финансовата и оперативна дейност на Дружеството.

Рискът от възможно осъществяване на сделки между дружествата в групата при условия, които се различават от пазарните, се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно-групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания.

Всички значими вътрешногрупови сделки, инвестиции и други счетоводни сметки със свързани лица и директори, се класифицират като сделки със свързани лица. Тези сделки се сключват при пазарни условия.

Риск от подценяване на техническите резерви

Наличието на достатъчен размер на начислени технически резерви е белег на умела финансова политика от страна на всяко застрахователно дружество. Тези резерви гарантират покритието на задълженията на застрахователя, а редовното оценяване на тяхната количествена стойност съответства на Международните счетоводни стандарти. Подценяването на техническите резерви може да доведе до неплатежоспособност от страна на дружеството и евентуално прекратяване на дейността му. В този ред на мисли „ЗД Евроинс“ АД извършва подробни тестове за достатъчност на техническите резерви, което гарантира неговата финансова стабилност. Допълнително политиката по управление на риска на Дружеството предлага съвременна информационна система и адекватна система за вътрешен контрол, което подпомага отчитането и контрола върху техническите резерви.

Риск действащи застрахователни полици да бъдат прекратени или да не бъдат платени от застрахованите лица

Рискът от неплащане на застрахователни полици или от тяхното преждевременно прекратяване е актуален за всеки застраховател. Тази ситуация може да възникне поради финансови затруднения на клиента или негов съзнателен отказ от задълженията му по сключения договор. За минимизиране на този риск, „ЗД Евроинс“ АД разчита на лоялността на своите клиенти и на системите за предварителна оценка и анализ на платежоспособността и изпълнението на минали застрахователни договори от страна на потенциалните застраховани.

Риск от застрахователни измами

Както във всеки друг сектор, така и в застрахователния сектор се наблюдават редица опити за застрахователни измами. Един от най-рисковите бизнеси, в които могат да се извършат редица измами и злоупотреби е застрахователният бизнес. „ЗД Евроинс“ АД прилага превантивни мерки, проактивни действия срещу тяхната поява и се проследяват добрите практики. Системите за мониторинг и контрол на „ЗД Евроинс“ АД осигуряват своевременно разкриване на опити за измами и тяхното предотвратяване. При разкриване на опит за измама от страна на клиенти и наличието на неоспорими доказателства Дружеството ще предприеме законови мерки.

Риск за застрахователната група в следствие на одобрения Оздравителен план на „Евроинс Румъния Асигураре Реасигураре“ АД

„Евроинс Румъния Асигураре Реасигураре“ АД е изпълнило финансови и оперативни мерки, включително увеличение на капитала на дъщерното дружество, заложен в Плана за финансово оздравяване, наложен от румънския регулатор през 2015 година. В действителност тези мерки са изпълнени още към 20 ноември 2016 г., както е било предвидено първоначално. Със свое решение No 359/14.03.2017 г. румънският регулатор официално обявява успешното изпълнение на плана и съответно затваря процедурата, започнала през октомври 2015 година. В тази връзка не съществува риск за застрахователната група на гаранта.

Оперативни рискове

Оперативните рискове са свързани със структурата на застрахователния портфейл, която включва:

- обхват на застрахователната защита, степен на диверсификация на риска, концентрация на продуктите по видове, пазари, клиенти и региони;
- наличието на политика по оценка, анализ и управление на риска, в т.ч. презастрахователна програма;
- управление на риска на ниво индивидуален продукт и клиент;
- управление на оперативния риск чрез приемане на лимити, внедряване на адекватна информационна технология, система за вътрешен контрол и независим одит;
- и политика по образуване на застрахователните резерви.

Оперативните рискове могат да се проявят в управлението на „ЗД Евроинс“ АД чрез:

- вземане на грешни решения при определяне структурата на застрахователния портфейл;
- вземане на грешни решения при определяне на политиката по образуване на застрахователни резерви;
- проблеми в работата на единната управленска информационна система;
- пропуски във функционирането на система за вътрешен контрол;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещо до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Влиянието на оперативните рискове върху дейността на „ЗД Евроинс“ АД се ограничава посредством прилагането на система за проучване, оценка и анализ на риска и неговото управление в следните направления:

- изпълнение на презастрахователна програма;
- управление на риска на ниво отделен продукт и отделен клиент;
- управление на оперативния риск чрез прилагане на лимити по пласментни нива;
- наличие на съвременна информационна система, както и на адекватна система за вътрешен контрол.

Финансов риск

Финансовият риск е рискът от регистриране на загуби или нереализиране на очаквани печалби от инвестициите на дружеството в резултат на неправилна инвестиционна политика на „ЗД Евроинс“ АД. Той представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато дружеството използва привлечени или заемни средства.

Управителният съвет на „ЗД Евроинс“ АД определя инвестиционната политика на дружеството в съответствие с Кодекса за застраховането и вътрешно-устройствените си актове. Инвестиционната политика на дружеството цели да осигури адекватна ликвидност за обслужване на ангажиментите за плащане и да поддържа приемливо ниво на риск на инвестираните средства.

За осъществяването на инвестиционната си политика „ЗД Евроинс“ АД използва професионални услуги на водещи инвестиционни посредници, получили разрешение за извършване на сделки в страната и чужбина.

с) МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА ОПЕРАТИВНИЯ РИСК

Политиката по управление на риска на „ЗД Евроинс“ АД включва наличието на система за проучване, оценка и анализ на риска и неговото управление в следните направления: презастрахователна⁴ програма; управление на риска на ниво отделен продукт и отделен клиент; управление на оперативния риск чрез прилагане на лимити по пласментни нива; наличие на съвременна информационна система и адекватна система за вътрешен контрол.

⁴ Презастраховане - цедиране (отстъпване) на част от рисковете, поети от застраховател или презастраховател на презастраховател

Презастрахователна програма

Основните цели на презастрахователната политика на „ЗД Евроинс“ АД са насочени към разширяване на застрахователния капацитет, увеличаване на самозадържането в степени, гарантиращи финансовата стабилност на дружеството и сигурността на застрахованите, както и предпазването на задържаната част от прекомерно негативни колебания в квотата на щетите. Също така една от основните цели през 2016 г. бе адаптиране на наличната презастрахователна програма към изискванията на Платежоспособност II (Solvency II).

Презастрахователната програма на компанията е изготвена със съдействието на лондонски брокери и е пласирана при високорейтингови европейски презастрахователни компании, всички от които притежават инвестиционен рейтинг по Standard & Poor's или AM Best.

Презастрахователната програма се състои от:

- ♦ основен пропорционален презастрахователен договор – “Букет”, покриващ рисковете по имуществени застраховки, застраховки на товари и на плавателни съдове;
- ♦ непропорционален презастрахователен договор (Risk XL Treaty), по имуществени застраховки, покриващ нетното самозадържане за единичен риск на дружеството, след пропорционалното покритие, с водещ презастраховател с рейтинг A+ по S&P. Капацитетът на договора е 4.9 милиона EUR;
- ♦ непропорционален презастрахователен договор (CAT XL Treaty), покриващ нетната катастрофична експозиция на ЗД „Евроинс“ АД, с лимит от 25 милиона EUR и водещ презастраховател с рейтинг A+ по S&P. При желание от страна на ЗД „Евроинс“ АД капацитетът може да бъде увеличен на 33 милиона EUR, срещу заплащане на допълнителна премия. Този договор покрива едновременно и трите застрахователни компании в групата на „Евроинс Иншурънс Груп“ АД – „ЗД Евроинс“ АД, „ЗД Евроинс Македония“ АД и „ЗД Евроинс Румъния Асигураре Реасигураре“ АД. Пласиращ брокер и на двата непропорционални договора, споменати по-горе (Risk и CAT XL) е AonBenfield Ltd., Prague;
- ♦ непропорционален презастрахователен договор по застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилистите (MTPL XL) с водещ презастраховател с рейтинг AA- по S&P;
- ♦ пропорционален договор по застраховка „Гражданска отговорност“ (MTPL QS Clean cut), покриващ нетното самозадържане след прилагане на непропорционалния договор, споменат по-горе с водещи презастрахователи с рейтинг AA- по S&P и с размер на цесията 50%;
- ♦ непропорционален договор по застраховка „Гражданска отговорност“, организиран във връзка с продажбата на този вид застраховка на територията на Република Гърция, по условията на директивата за „Свободно предоставяне на услуги“ (Freedom of services/FOS) с водещ презастраховател с рейтинг AA- по S&P. Договорът е пласиран през брокера JLT Reinsurance Brokers Ltd., London;
- ♦ пропорционален презастрахователен договор за портфейла на дружеството по застраховка „Автокаска“ с партньор с рейтинг на финансова стабилност A- по AM Best;
- ♦ комбинация от квотен презастрахователен договор и протекция на нетното самозадържане по застраховки „Отговорности“ чрез договор от типа “Excess of loss” с водещ презастраховател с рейтинг AA- по S&P. Капацитетът на договора е 5 милиона Евро;

- ◆ презастрахователен договор Бондове (Гаранции) с водещ презастраховател с рейтинг AA- по S&P. Пропорционалното покритие (QS) е с цедиране 60% и капацитет от 2 милиона EUR на клиент, като същият може да бъде завишен/разширен до 10 милиона след специално разрешение от лидера. Непропорционалното покритие (XL), с капацитет от 400 000 EUR и самозадържане 400 000 EUR. Договорът е пласиран през брокера JLT Reinsurance Brokers Ltd., London;
- ◆ пропорционален презастрахователен договор за фронтащ бизнес с презастраховател с рейтинг на финансова стабилност A- по AM Best. Договорът е пласиран без участие на презастрахователен брокер и покрива всички видове бизнес без „Гражданска отговорност“ на автомобилистите;
- ◆ пропорционален презастрахователен договор за фронтащ бизнес с презастраховател с рейтинг на финансова стабилност A- по AM Best. Договорът е пласиран през брокера Visionary Ltd. и покрива имуществени рискове, записани от името на дружеството на територията на Великобритания;
- ◆ непропорционален презастрахователен договор по застраховки „Трудова злополука“ и „Индивидуална злополука“ с водещ презастраховател с рейтинг A+ по S&P. Договорът е пласиран през брокера Guy Carpenter & Company Limited;
- ◆ факултативни презастрахователни договори за поемане на големи рискове по застраховки „Имущество“ и „Отговорности“.
- ◆ **Управление на риска на ниво индивидуален застрахователен продукт и клиент**
- ◆ При сключване на застраховка в Дружеството се попълва подробен въпросник, на база на който се прави оценка на риска на всеки кандидат на застраховане според рисковите фактори, характерни за клиента (физическо или юридическо лице), въз основа на което се прилагат диференцирани тарифи, които отразяват индивидуалността на всеки застрахован.
- ◆ **Лимити по пласментни нива**
- ◆ Всички нива в пласментната мрежа на „ЗД Евроинс“ АД имат ограничения по отношение размерите на риска, които те могат да поемат. При наличие на риск, превишаващ тези лимити, се прави запитване към Централно управление на Дружеството, което дава възможност за получаване на незабавна информация по отношение на големи рискове, които биха могли да се включат в портфейла на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, както и за своевременно търсене на факултативна презастрахователна защита за случаите, които го изискват.
- ◆ **Информационна система**
- ◆ Дружеството използва интегрирана информационна система с централизирана база данни, която осигурява он-лайн връзка между агенциите и централното управление.
- ◆ **Система за вътрешен контрол**
- ◆ В дружеството функционира „Специализирана служба за вътрешен контрол“, чийто ръководител се избира от общото събрание на акционерите. Вътрешният контрол се основава на приети правила и подробни процедури за организацията и дейността на службата, които отговарят на изискванията на устава на компанията и Кодекса за застраховането. Специализираната служба за вътрешен контрол проверява и оценява спазването на закона и вътрешните нормативни актове при извършване дейността на дружеството като сключване на застрахователни и презастрахователни

договори, изплащане на обезщетения, система за отчетност и информация, системи за управление на риска, както и защитата на активите на дружеството.

- ◆ Лицата, които биха инвестирали в акциите на Дружеството, следва да очакват върху инвестицията да влияят посочените по-горе основни рискове, свързани с дейността на дружеството – емитент. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа води до намаляване на постъпленията за „Застрахователно дружество Евроинс“ АД. Корпоративните ценни книжа на Дружеството са изложени и на други рискове, които оказват допълнително въздействие върху резултатите от дейността му.

С. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ

История и развитие на застрахователя

Наименование, история и предмет на дейност

„ЗД Евроинс“ АД се учредява като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с решение № 1 по фирмено дело № 15457/1996 на Софийски градски съд (СГС), под наименованието "Застрахователно и преЗастрахователно дружество БАЛКАНЪ" АД.

Впоследствие дружеството променя наименованието си на „ЗД Евроинс“ АД, като с решение № 1 от 24.03.1998 г. по фирмено дело № 424/1998 седалището и партидата на дружеството са прехвърлени към Софийски окръжен съд.

С решение по Протокол от редовно годишно общо събрание на акционерите на „ЗД Евроинс“ АД, проведено на 27.06.2008 г. наименованието на дружеството е променено на „ЗД Евроинс“ АД. Промяната в търговската фирма е отразена в Устава на дружеството и вписана в търговския регистър от дата 03.08.2008 г.

„ЗД Евроинс“ АД е пререгистрирано в съответствие с влезлия в сила от 01.01.2008 г. Закон за търговския регистър.

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България с единен идентификационен код (ЕИК) 121265113.

Съществуването на „ЗД Евроинс“ АД не е ограничено със срок, съгласно чл. 5 от Устава на дружеството.

Седалище и адрес на управление

Седалището и адресът на управление на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД е Република България, гр. София 1592, бул. Христофор Колумб №43. На същия адрес се намира и централният офис на компанията. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция с дружеството.

Контакт с „Застрахователно дружество Евроинс“ АД може да се осъществява по следните начини:

Бизнес адрес:	гр. София, бул. Христофор Колумб №43
Телефон	02/ 9651 525
Факс	02/ 9651 526

Електронен адрес

ir@euroins.bg; office@euroins.bg

Електронната страница

www.euroins.bg

До момента Дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му. Дружеството няма информация за заведена искова молба за откриване на производство по несъстоятелност.

„ЗД Евроинс“ АД извършва своята дейност в съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

Важни събития в развитието на стопанската дейност на „ЗД Евроинс“ АД

Основните нормативни актове, които касаят дейността на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД като публично акционерно дружество с предмет на дейност – общо застраховане, са Търговският закон, Кодексът за застраховането и Законът за публичното предлагане на ценни книжа, както и подзаконовите актове по тяхното прилагане.

„ЗД Евроинс“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по приетия в края на 1996 г. Закон за застраховането. Разрешение за извършване на застрахователна дейност е издадено от Националния съвет по застраховане (НСЗ) при МС на Република България през 1998 г.

Промяната в предмета на дейност на дружеството, в съответствие с издадения му застрахователен лиценз, е отразена в регистъра на търговските дружества с решение № 1 от 20.07.1998 г. по фирмено дело № 9078/1998 на СГС, с което седалището на дружеството е преместено отново в град София.

Лицензът на „ЗД Евроинс“ АД е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор, Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН).

Към настоящия момент портфейлът на „ЗД Евроинс“ АД обхваща над 60 броя застрахователни продукта, които покриват 18 вида застраховки от общо 18 разрешени на общозастрахователните дружества, в съответствие с Приложение №1, Раздел II към действащия в момента Кодекс за застраховането. Търговският модел на компанията е насочен към предлагането на пакетни застрахователни продукти, покриващи широк спектър от рискове и осигуряващи комплексно застрахователно обслужване на клиентите.

Съгласно Кодекса за застраховане „ЗД Евроинс“ АД може да извършва активно презастраховане по застраховките, за които компанията има издаден лиценз за застраховане, без допълнителен лиценз. Дружеството действа като презастраховател по четири вида застраховки – “Плавателни съдове”, “Товари по време на превоз”, “Пожар и природни бедствия” и “Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на МПС”.

През 2007 г. „ЗД Евроинс“ АД внася в Комисията за Финансов Надзор няколко уведомления за разширяване на териториалния обхват на дейността си на територията на Европейския Съюз, въз основа на действащия принцип за извършване на застрахователна дейност при условията на свободно предоставяне на услуги. През същата година съответните

компетентни органи на държавите-членки на ЕС са уведомени от Комисията за финансов надзор за намеренията на „ЗД Евроинс“ АД. Към датата на настоящия проспект дружеството може да извършва застрахователна дейност на територията на всички държави-членки на ЕС.

На 21 август 2013 година холандската финансова група “Ахмеа Б.В.” сключи съответни договори с “Евроинс Иншурънс Груп” АД за прехвърлянето на целия бизнес на Интерамерикан Общо застраховане и Животозастраховане в България.

На 2 октомври 2013 година застрахователният портфейл на Интерамерикан Общо застраховане беше прехвърлен към „ЗД Евроинс“ АД. Това стана факт, след като на същата дата бяха постановени съответни регулаторни разрешения от Комисията за защита на конкуренцията и от Комисията за финансов надзор, с което всички предварителни условия за финализиране на сделката бяха изпълнени.

Считано от 3 октомври 2013 година, поемащият застраховател „Застрахователно дружество Евроинс“ АД стартира цялостното обслужване на застрахователните полици на Интерамерикан Общо застраховане по всички видове застраховки. Екипът на Интерамерикан България също става неразделна част от структурата на „ЗД Евроинс“ АД, за да може да се осигури оптимално обслужване на увеличаващия се с бързи темпове застрахователен портфейл на „ЗД Евроинс“ АД и за да се гарантира максимална приемственост в обслужването на клиентите на Интерамерикан България.

С решение № 989-ЖЗ от 20 декември 2013 година Комисията за финансов надзор издаде разрешение на “Евроинс Иншурънс Груп” АД за придобиване на 100% от капитала на Интерамерикан България Животозастраховане. След полученото по-рано съответно разрешение за сделката от Комисията за защита на конкуренцията, всички предварителни условия за финализиране на сделката бяха изпълнени.

Покупката на акциите на Интерамерикан България Животозастраховане от “Евроинс Иншурънс Груп” АД бе осъществена в края на декември 2013 г. След успешното приключване на сделката с “Ахмеа Б.В.”, от началото на 2014 г. застрахователната група на „ЗД Евроинс“ АД предлага всички видове застрахователни продукти на българския пазар – общо застраховане, животозастраховане и здравно застраховане.

На 3 декември 2013 г. международната застрахователна група “Кю Би И”, специализиран бизнес застраховател, оповести за подписано споразумение с “Евроинс Иншурънс Груп” за прехвърляне на застрахователния бизнес в България и Румъния.

Сключените застрахователни полици от “Кю Би И” на тези пазари ще бъдат прехвърлени към “ЗД Евроинс” АД след получаване на съответните регулаторни одобрения. “Кю Би И” в България и Румъния предлага основно застраховки “Имущество”, “Отговорности” и “Товари по време на превоз”. Компанията в България е лидер също и в Туристическите застраховки.

През месец Март 2015 г. е подписан 100% квотен презастрахователен договор с ХДИ Застраховане АД. Обект на покритие на този Договор са отговорностите, самозадържани нето от Дружеството, които съществуват и не са били уредени към датата на подписване на този договор. В резултат на договора, Евроинс записва 25,2 млн. лева премии по активно презастраховане.

През 2015 г. е увеличен акционерният капитал на дружеството чрез успешно публично предлагане, вследствие на което са записани нови 4 716 444 акции с номинална стойност 1,00 лв. и емисионна стойност 1,20 лв. В резултат на това размерът на акционерния капитал нараства до 16 470 000 лева, а резервът от емисии на акции се увеличава до 9 554 948 лева.

През 2016 година "ЗД Евроинс" АД получава от Евроинс Иншурънс Груп АД заем по формата на подчинен дълг в размер на 3.7 млн. лв. и втори такъв в размер на 12 млн. лв., както и заем в размер на 4 млн. лв. от външен за групата инвеститор - "РОССГАЗ ИНЖЕНЕРИНГ" ЕООД, с което общата сума на емитирания подчинен дълг възлиза на 19.7 млн. лв.

На 16 януари 2017 година Дружеството е сключило анекс към Договора за предоставяне на парични средства под формата на подчинен срочен дълг от 27.06.2016 г. с Россгаз Инженеринг ЕООД. Съгласно този анекс Россгаз Инженеринг ЕООД ще предостави допълнителна парична сума под формата на подчинен срочен дълг в размер на 6 млн.лв. Към датата на изготвяне на финансовия отчет са предоставени 2.5 млн.лв., като съгласно анекса останалите 3.5 млн.лв. ще бъдат отпуснати при поискване от страна на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД.

а. Задължения по получени заеми

➤ Задължения по получени заеми

През 2016 година "ЗД Евроинс" АД получава от Евроинс Иншурънс Груп АД заем по формата на подчинен дълг в размер на 3.7 млн. лв. и втори такъв в размер на 12 млн. лв., както и заем в размер на 4 млн. лв. от външен за групата инвеститор - "РОССГАЗ ИНЖЕНЕРИНГ" ЕООД, с което общата сума на емитирания подчинен дълг възлиза на 19.7 млн. лв.

На 16 януари 2017 година Дружеството е сключило анекс към Договора за предоставяне на парични средства под формата на подчинен срочен дълг от 27.06.2016 г. с Россгаз Инженеринг ЕООД. Съгласно този анекс Россгаз Инженеринг ЕООД ще предостави допълнителна парична сума под формата на подчинен срочен дълг в размер на 6 млн.лв. Към датата на изготвяне на финансовия отчет са предоставени 2.5 млн.лв., като съгласно анекса останалите 3.5 млн.лв. ще бъдат отпуснати при поискване от страна на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД.

б. Вземания по предоставени заеми и други договори

➤ Вземания по предоставени заеми

„ЗД Евроинс“ АД има вземания, придобити чрез цесия в размер на 7,280 хил. лв. с краен срок за плащане 31 декември 2017 и вземания по други договори с разсрочено плащане в размер на 3,707 хил. лв. Тези вземания са необезпечени, не са просрочени и нямат начислена обезценка към края на отчетния период. Ръководството на „ЗД Евроинс“ АД счита, че няма съществен кредитен риск, свързан с тези вземания, тъй като те са от дългосрочни търговски партньори на „ЗД Евроинс“ АД и финансовото състояние на контрагентите се наблюдава.

Информация за Акционерния капитал

През декември 2005 г. Комисията за финансов надзор потвърждава проспекта за вторично публично предлагане на издадената от Евроинс емисия от 5,000,000 броя обикновени, безналични, поименни и свободно прехвърляеми акции, представляваща пълния размер на съдебно регистрирания към тогавашния момент капитал на дружеството и вписва дружеството като публично в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Търговията с акциите на Евроинс на "Българска фондова борса – София" АД (БФБ-София) стартира официално на 31.01.2006 г. От м. септември 2007 г. дружеството е част от индекса

SOFIX до м. септември 2009 г., когато е заменено от дружеството-майка “Еврохолд България” АД. Към края на 2013 г., както и към 30.06.2014 г. свободно търгуемият обем (free float) на акциите на дружеството е 21.9%.

След допускане на акциите на „ЗД Евроинс“ АД до търговия на регулиран пазар, дружеството увеличава капитала си два пъти за сметка на неразпределената печалба и два пъти чрез издаване на нови акции при условията на първично публично предлагане. През декември 2008 г. капиталът на дружеството достига 11,753,556 лв., разпределени в същия брой обикновени безналични акции.

Основен акционер в „ЗД Евроинс“ АД е “Еврохолд България” АД чрез дъщерния си застрахователен подхолдинг “Евроинс Иншурънс Груп” АД (ЕИГ). “Еврохолд България” АД е образувано в края на 2006 г. при сливането на “Старком Холдинг” АД и “Еврохолд” АД. Дружеството е публично и акциите му се търгуват на БФБ. Инвестиционният портфейл на Еврохолд България е съсредоточен в направленията Финанси, Застраховане, Лизинг, Автомобили.

През 2007 г. акционерите на “Еврохолд България” АД вземат решение за създаване на дъщерно дружество “Евроинс Иншурънс Груп” ЕАД, което да обедини застрахователните операции на “Еврохолд България” АД, чрез прехвърляне (апорт) на притежаваните от последното акционерни участия в “Застрахователно дружество Евроинс” АД, “ЗОК Свети Николай Чудотворец” АД (преименувано на “Евроинс – Здравно осигуряване” АД) и “Аситранс Асигурари” АД (преименувано на “Евроинс – Румъния Асигураре Реасигураре” АД). Апортът на акциите на „ЗД Евроинс“ АД е одобрен от КФН през м. ноември 2007 г. В резултат на извършения aport новоучреденият подхолдинг “Евроинс Иншурънс Груп” ЕАД става мажоритарен собственик на „ЗД Евроинс“ АД и посочените по-горе компании. Вписването на апорта в регистъра на “Централен депозитар” АД е извършено в началото на 2008 г.

Като самостоятелно обособена и фокусирана компания “Евроинс Иншурънс Груп” ЕАД разполага с по-лесен достъп до международните капиталови пазари и отговаря в пълна степен на повишаващите се изисквания на регулаторните органи към мажоритарните акционери в застрахователните компании. Чрез създаването на новия застрахователен подхолдинг се постига още по-голяма прозрачност на финансовите отчети за застрахователното направление в структурата на “Еврохолд България” АД.

Към датата на Проспекта “Евроинс Иншурънс Груп” ЕАД е мажоритарен собственик в:

- ◆ “ЗД Евроинс” АД, България – 90.07%
- ◆ „Евроинс Румъния Асигураре Реасигураре“ АД, Румъния – 98.50%
- ◆ Евроинс – Здравно Осигуряване ЗЕАД, България – 100%
- ◆ Евроинс Осигуряване (Макошпед), Македония – 93.36%
- ◆ „ЗД ЕИГ РЕ“ ЕАД – 100%
- ◆ ЗД Евроинс Живот ЕАД – 100%
- ◆ „Евроинс Украйна“ АД – 99,29%

През последните две финансови години не са настъпили други съществени корпоративни събития извън обичайния ход на дейността на „ЗД Евроинс“ АД. Във връзка с дейността си Застрахователя регулярно и в срок е разкривало цялата нормативно изискуема информация.

Дружеството не е отправяло търгови предложения към други дружества за придобиване на акции, съответно не са отправяни търгови предложения от трети лица към „Застрахователно дружество Евроинс“ АД.

Инвестиции

Както е характерно за всяка финансова институция, основните инвестиции на „ЗД Евроинс“ АД в дълготрайни материални активи са концентрирани предимно във физическото изграждане и поддържането на развита мрежа от офиси, снабдени със съответното оборудване (офис обзавеждане, компютри, софтуер). Дружеството разполага и със значителен брой транспортни средства (леки автомобили).

ПОКАЗАТЕЛ (хил. лв.)	Отчетен период		
	2015	2016	РЪСТ
Машини и оборудване	96	47	-51,04%
Транспортни средства	351	256	-27,07%
Стопански инвентар	140	113	-19,29%
Инвестиционни имоти	6 806	6 485	-4,72%
Общо инвестиции в ДМА	7 393	6 901	-6,65%

Източник: „ЗД Евроинс“ АД

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД не е извършвало съществени инвестиции през разглеждания исторически период 2015 г. до датата на проспекта 11.05.2017 г.

➤ **Извършени инвестиции през 2015 г.**

През 2015 г. дружеството не е извършвало съществени инвестиции в ДМА.

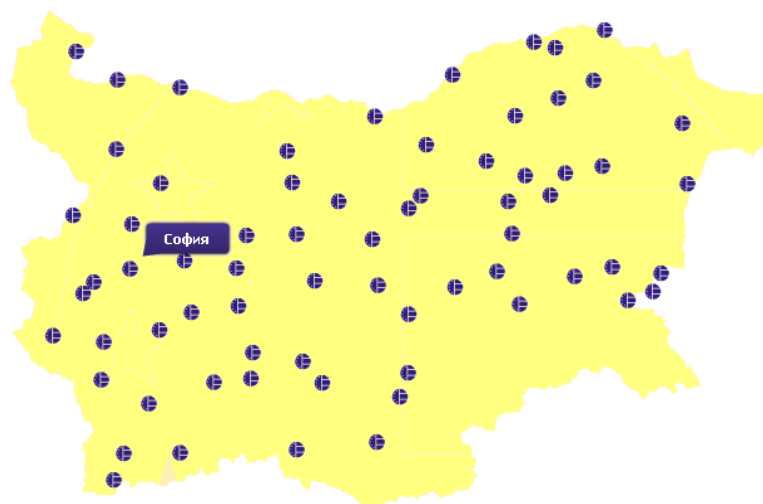
➤ **Извършени инвестиции през 2016 г.**

През 2016 г. дружеството не е извършвало съществени инвестиции в ДМА.

От 31.12.2016 г. до датата на проспекта 11.05.2017 г. не са извършвани съществени инвестиции в ДМА.

Клонова мрежа

В края на 2016 г. “ЗД Евроинс” АД разполага с Фронт офис, 88 агенции и 16 представителства във всички областни центрове на България и в градове със стратегическо значение за съответния регион. Клоновата мрежа е изградена от агенции в населени места с население над 20 хиляди души и представителства в градове с население под 20 хиляди души.



Продажбите на застрахователни продукти се реализират чрез директен бизнес, застрахователни агенти и с посредничество на застрахователни брокери.

Информационни технологии

Дружеството е осигурило широколентова непрекъсваема и надеждна комуникационна свързаност между всички агенции на „ЗД Евроинс“ АД и централното управление, използвайки интернет среда. В дружеството е внедрена интегрирана информационна система, която има две основни предимства – обединява в едно всички информационни процеси в компанията и осигурява трансфер на данни между агенциите и централното управление в реално време.

Към момента, основната цел на инвестициите е подновяване на компютърната техника в офисите на „ЗД Евроинс“ АД и част от автопарка. Текущите капиталови разходи на дружеството се финансират основно със собствени средства. „ЗД Евроинс“ АД не е поемало други ангажменти, изискващи съществени капиталови инвестиции.

Инвестиции в процес на изпълнение

Към датата на изготвяне на настоящия документ, „ЗД Евроинс“ АД не е в процес на извършване на капиталови инвестиции.

Инвестиционни ангажменти

„ЗД Евроинс“ АД не е поемало ангажменти за бъдещи инвестиции извън рамките на обичайната си дейност.

Единствените инвестиции в средносрочен план, които Ръководството на дружеството смята да извърши са постепенното разширяване и ребрандиране на клоновата мрежа, които включват създаване на нов тип мрежа – с точки на продажба на он-лайн застраховки, обновяване на рекламните табели и унифициране визията на всички офиси в страната, поэтапна подмяна на текущото компютърно оборудване.

D. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

Основни дейности



Основна сфера на дейност

Вписаният предмет на дейност на „ЗД Евроинс“ АД е застраховане, като извършва следните видове застраховки: застраховка „Злополука“, застраховка „Заболяване“, застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; „Релсови превозни средства“ – всяка щета или загуба, нанесена на релсови превозни средства; „Летателни апарати – всяка щета или загуба, нанесена на летателни апарати“; застраховка на товари по време на превоз, застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“, застраховка „Щети на имущество“, застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства – всяка отговорност за вреди, възникваща при използването на сухопътни превозни средства; гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати – всяка отговорност за вреди, възникваща при използването на летателни апарати; гражданска отговорност на превозвача с летателни апарати; застраховка „Обща гражданска отговорност“, застраховка на кредити, застраховка „Помощ при пътуване“, застраховка на разни финансови загуби; застраховка „Правни разноски“, застраховка на плавателни съдове; застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове; застраховка на гаранции.

Дейността на „ЗД Евроинс“ АД зависи в значителна степен от издаването на лицензии за извършването на застрахователна дейност.

„ЗД Евроинс“ АД е създадено като Застрахователно дружество и не са залагани други специални цели в Устава на дружеството. Дейността на Застрахователя е посочена в предмета на дейност на дружеството.

Застрахователната дейност има лицензионен режим и се регулира от Комисията за финансов надзор. „ЗД Евроинс“ АД е лицензирана застрахователна компания. Дружеството притежава „Разрешение за извършване на застрахователна дейност“ № 8/15.06.1998 г., издадено от Национален съвет по застраховане, допълвано с: Разрешение № 62/09.11.1998 г. от НСЗ за застраховка „Разни финансови загуби“; решение № В-8/27.12.1999г. на Дирекция застрахователен надзор към Министерство на финансите за „Застраховка на плавателни съдове“ и „Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове“; Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г. за застраховка „Гаранции“; Разрешение №398-ОЗ/29.09.2003 г. на Комисия за финансов надзор за застраховка „Правни разноски“; Решение № 859-ОЗ/27.09.2006 г. на КФН за допълнителен лиценз по застраховки „Релсови превозни средства“, „Летателни апарати“, „Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати“; Решение № 1090-ОЗ/ 08.11.2006 г. на КФН за допълнителен лиценз по застраховка „Всяка отговорност за вреди, възникващи при използването на сухопътни превозни средства“.

След промените в Кодекса за застраховането през 2007 г., на застрахователните компании им е разрешено да извършват дейности по презастраховане по застраховките, за които имат издаден лиценз за застраховане. Евроинс извършва дейности по презастраховане от началото на 2009 г.

Основният показател, характеризиращ делът и ролята на застрахователните услуги в икономиката е „застрахователно проникване“. Показателят представлява съотношение в проценти между общия премиен приход от общо застраховане на всички застрахователи и брутният вътрешен продукт на страната.

„ЗД Евроинс“ АД притежава лицензи от КФН за продажбата на 18 вида застрахователни продукта (описани по-горе като част от предмета на дейност), като повечето от тях се предлагат от 1998 г. на застрахователния пазар.

Застраховка “Каско на МПС”

Застраховка “Сухопътни превозни средства (без релсови превозни средства)”, известна още като застраховка “Каско на МПС”, заема 20% дял в портфейла на „ЗД Евроинс“ АД през 2016 г. срещу 23.1% дял за 2015 година. Застраховката покрива следните рискове върху моторни превозни средства (МПС): пожар и природни бедствия; пътно транспортно произшествие; злоумишлени действия на трети лица; кражба на цяло МПС; грабеж на цяло МПС. При сключване на застраховката Евроинс предлага различни комбинации на посочените рискове, начини на плащане и бонуси към клиентите. В определени случаи, когато застраховката се сключва по Клауза “А” – “Пълно каско”, се изисква монтаж на глобална позиционираща система тип “GPS”. Кооперирането с фирмите на групата за рент-а-кар услуги, позволява на „ЗД Евроинс“ АД да предлага към застраховките “Каско на МПС” и уникалната услуга “Заместващ автомобил”.

Застраховка “Гражданска отговорност” на автомобилиста

Застраховка “Гражданска отговорност” на автомобилистите (ГО) заема 47% дял в портфейла на Дружеството през 2016 г. срещу 49.1% дял за 2015 година. „ЗД Евроинс“ АД е една от водещите компании в страната по продажба на такива застрахователни полици. Тази застраховка покрива гражданската отговорност на застрахованите физически и юридически лица, свързана с притежаването и/или използването на моторни превозни средства, за причинените от тях на трети лица имуществени и неимуществени вреди. Тя се отнася за случаите, при които застрахованият е отговорен за причинените вреди. Застраховката е задължителна за всеки собственик на МПС и е валидна освен на територията на ЕС, и на територията на всички останали страни членки на системата “Зелена карта”.

Застраховка “Пожар и природни бедствия” и застраховка “Други щети на имущество”

Обект на покритие по тези класове застраховки са основно имущество на физически и юридически лица и селскостопански култури. Покриват се всички щети, настъпили вследствие на: земетресение; пожар; мълния /гръм/; буря; градушка, проливен дъжд, наводнение, вследствие на природни бедствия; измръзване /замръзване/; геоложко свличане и срутване на земни пластове; увреждане от действието на подпочвени води и действието на морски вълни; кражба чрез взлом, грабеж, злоумишлени действия на трети лица; гражданска отговорност към трети лица и др. При селскостопанските култури се покриват рисковете градушка, буря, проливен дъжд, пожар на корен, осланяване, наводнение, а също така измръзване и изтегляне на есенните житни култури.

Покриват се и рискове, свързани с увреждането на притежаваните от физически и юридически лица недвижима собственост, машини и оборудване, краткотрайни материални активи, чужди имущества, имущество от особен вид, както и извършените от застрахования разходи за ограничаване или намаляване на размера на щетите върху посочено в застрахователния договор застраховано имущество в резултат на настъпило застрахователно събитие. „ЗД Евроинс“ АД предлага тези застраховки в различни комбинации на посочените рискове, начини на плащане и бонуси към клиентите. Особено внимателно дружество подхожда при включването на т. нар. “катастрофични рискове” в групата на рисковете, покрити от съответната застрахователна полица. Провежданата презастрахователна политика има водещо значение при определяне на застрахователното покритие, като може отделни катастрофични клаузи да бъдат изключени при невъзможност за разумно покритие на риска от страна на „ЗД Евроинс“ АД. През последните години реализираните приходи от тази застраховка отбелязват значителен ръст.

Застраховка “Карго”

Застраховката “Товари по време на превоз” (Карго) покрива рискове, свързани с увреждането на товари по време на внос, износ или реекспорт и свързаните с тях интереси по време на превоз, независимо от превозното средство. Застраховано лице може да бъде всеки производител или търговец на стока, който извършва търговия със стоки и/или превозва товари. По желание на застрахования, Застрахователят има възможност да осигури и застрахователно покритие на рисковете по стандартните международни клаузи Institute Cargo Clauses (A), Institute War Clauses (B) и Institute Strikes Clauses (C).

Застраховка “Финансови загуби”

Предмет на застраховката са предимно финансови загуби по лизингови договори. „ЗД Евроинс“ АД застрахова паричните вземания по сключени от финансираща компания договори за лизинг на машини, съоръжения и оборудване, на леки, лекотоварни и товарни МПС, като при настъпване на застрахователно събитие, се задължава да изплати застрахователно обезщетение на застрахования за понесените от него финансови загуби. Изплаща се обезщетение в размера на неплатените вноски с настъпил падеж, без неустойки, лихви и др. косвени загуби, след приспадане на договореният размер самоучастие.

Застраховка “Злополука”

Застраховката “Злополука” покрива рискове, свързани с живота и здравето на български и чуждестранни граждани. Застраховката може да бъде сключена индивидуално, за семейство, за работници, ученици, спортисти или друг кръг застраховани. Основните рискове по този вид застраховка са свързани със събитията “Злополука” и “Заболяване” – смърт, трайна и временна загуба на работоспособност, медицински разходи за болничен престой и др. Застраховката “Злополука” се предлага и като допълващ продукт към застраховката “Гражданска отговорност” на автомобилистите.

Останалите застрахователни класове имат относително малък дял в общия застрахователен портфейл. С цел предлагане на гъвкаво обслужване и удовлетворяване нуждите на клиентите от подходящи застрахователни услуги са разработени различни продуктови гами и комбинирани застраховки.

През последните години „ЗД Евроинс“ АД обогати гамата на предлаганите застрахователни продукти с нови продукти като:

- ◆ застраховка “Каско първи риск”;
- ◆ застраховка “Имущество първи риск”;
- ◆ комбинирана застраховка “Дом, кола и здраве”, която включва три продукта: “Имущество на физически лица”, “Застраховка на моторни превозни средства срещу пътнотранспортно произшествие, посетено на място от органите на полицията или документирано с двустранен констативен протокол” и “Злополука и общо заболяване”;
- ◆ удължена гаранция на моторни превозни средства;
- ◆ гражданска отговорност при притежаване и ползване на огнестрелно оръжие;
- ◆ отговорност на туроператора;
- ◆ отговорност на работодателя;
- ◆ отговорност на следитора;
- ◆ отговорност при извършване на хотелиерска или ресторантьорска дейност;

- ◆ професионална отговорност в проектирането и строителството;
- ◆ професионална отговорност на персонала в лечебно заведение;
- ◆ професионална отговорност на нотариуси;
- ◆ професионална отговорност на адвокати;
- ◆ професионална отговорност на частен съдебен изпълнител;
- ◆ професионална отговорност на синдик;
- ◆ професионална отговорност на физическо и юридическо лице;
- ◆ професионална отговорност на доставчиците на удостоверителни услуги по смисъла на Закона за електронния подпис и електронния документ.

„ЗД Евроинс“ АД извършва непрекъснат мониторинг на застрахователните нужди на всички групи потенциални клиенти, като се стреми да разработва и предлага подходящи услуги.

Така например, през 2010 г. „ЗД Евроинс“ АД стартира предлагането на нов продукт “4x4” по застраховка “Каско на МПС” с преференциални тарифни числа, които остават непроменени за срок от 4 години. Беше създадена и комбинирана полица “Дом, кола и здраве”, която отговаря на повишените изисквания на клиентите и оптимално задоволява нуждите им от застраховане на имуществото, колата и здравето. Чрез застраховката се осигурява тройна защита на: 1. Жилищни и вилни сгради, мебели и обзавеждане, битова техника и електроника от пожар, природни бедствия и аварии, кражба чрез взлом, земетресение; 2. Моторни превозни средства (МПС) с български държавни регистрационни номера при пътно-транспортно произшествие, посетено на място от органите на полицията или документирано с двустранен констативен протокол; 3. Здравето на членовете на цялото семейство или други лица по избор на клиента в случай на временна или трайна загуба на работоспособност, както и възстановяване на медицински разходи за лекарства и лечение вследствие на битова злополука.

През 2011 г. „Застрахователно дружество Евроинс“ АД предложи за продажба нов промоционален продукт по застраховка “Каско на МПС” – “Избирам ЕВРОИНС”, за леки автомобили до 6-тата година от датата на производство и за нови автомобили, закупени в брой от официален вносител или дилър за съответната марка. Пак през 2011 г. заедно с полицата за задължителната застраховка се издаваше и полица “Имущество на физически лица на лимит”. Основното предимство на този нестандартен и уникален за нашия пазар начин на предлагане на застраховка “Имущество на физически лица на лимит” е бързото и улеснено попълване на полицата – едно единствено поле за адрес на собственика на застрахованото имущество.

През 2012 г. дружеството започна да предлага на застрахователния пазар два нови продукта за застраховане на имуществото на физически лица – “Моето жилище” и “Екстра дом”, ориентирани към задоволяване потребностите на клиентите на компанията и увеличаване на застрахователната съвкупност.

През 2013 г. бяха създадени и се предлагат на застрахователния пазар у нас три нови продукта – “Каско срещу първи риск”, “Каско FIX” и “Отмяна на пътуване”. След мигрирането на портфейла на “Интерамерикан България” в този на ЕВРОИНС, дружеството разшири продуктовата си гама със застраховки “ВиВакеърбил” и “Вивакеърфон”.

През 2014 г. в резултат на обединяването на портфейла на “Кю Би И” с този на Евроинс, дружеството обогати портфейла си и със следните продукти: застраховка “Помощ при пътуване - Травълър”; индивидуална застраховка “Злополука”; “Всички рискове, свързани с

имуществото на търговеца”; “Домашно имущество”; “Авария на машини” и “Електронно оборудване”.

През 2015 г. стартира промоция по застраховка „Злополука на учащи, деца и персонал от учебни заведения“. Изпратено е специално писмо насочено към родителите с предложение за застраховка „Екстра дом“ с отстъпка от 35%.

През 2015 г. са реализирани нови продукти, чрез създаване на интеграционни модули с партньори на „ЗД Евроинс“ АД:

- WEB портал за сключването на полици „Имущество“ за клиентите по ипотечни кредити на Piraeus Bank;
- Интеграционна функционалност между системите на „ЗД Евроинс“ АД и Хенди за продукта „Хендигард“.

През 2016 г. е създадена нова полица по застраховка „Каско на МПС“ със срок на действие над една година (многогодишна полица).

През 2016 г. с оглед нарастване конкурентността на продукта бяха актуализирани Общите условия по „Медицинска застраховка“.

Структура на застрахователния портфейл по години

Вид застраховки /в хил. лв./	Премиен приход за 2016 г.	Премиен приход за 2015 г.	Дял за 2016 г. в %	Изменение премиен приход в %
Каско на МПС	23 393	27 360	20.0%	-14.5%
ГО на автомобилистите и Зелена карта	55 109	58 145	47.0%	-5.2%
Имуществени застраховки	12 288	15 226	10.5%	-19.3%
Селскостопанско застраховане	2 901	3 195	2.5%	-9.2%
Злополука и заболяване	7 336	6 510	6.3%	12.7%
Карго	3 736	3 166	3.2%	17.9%
Отговорности	2 307	2 186	2.0%	5.5%
Други	10 061	2 596	8.6%	28.4%
Общо:	117 131	118 387	100%	-1.1%

Източник: „ЗД Евроинс“ АД – по данни за КФН, Статистика за общозастрахователния пазар, лист „Премии“; www.fsc.bg

Структурата на застрахователния портфейл показва относителния дял на отделните застрахователни продукти в общия премиен приход на дружеството. През 2016 г. с най-висок дял са приходите от застраховки “Каско на МПС” и “Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на МПС”. В периода 2015 – 2016 г. общият дял на тези две застраховки се запазва относително постоянен в рамките на 70 %.

Двете основни автомобилни застраховки – задължителната “Гражданска отговорност” на автомобилистите и “Каско на МПС”, са широко дисперсирани, както по региони, така и по тип клиенти. По този начин евентуално неблагоприятно развитие на риска по определена застраховка не може да повлияе значително на финансовия резултат на дружеството, тъй

като този риск може да бъде компенсиран от положителния резултат по останалите видове застраховки.

„ЗД Евроинс“ АД реализира пазарната си политика чрез развита мрежа от 88 регионални агенции и представителства, над 290 застрахователни брокера и над 2 300 застрахователни агента.

От 2009 г. „ЗД Евроинс“ АД извършва дейност и по активно презастраховане. Първоначално презастрахова само рисковете по застраховките „Плавателни съдове“, „Товари по време на превоз“ и „Пожар и природни бедствия“. През второто тримесечие на 2010 г. е добавена и застраховка „Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на МПС“, а от 2013 г. „ЗД Евроинс“ АД предлага презастраховане и по застраховките „Обща гражданска отговорност“, „Помощ при пътуване“ и „Злополука“.

Премиен приход на „ЗД Евроинс“ АД – по видове застраховки

Вид застраховка	2015	2016	Ръст %
	лв.	лв.	%
1. "Товари по време на превоз"	1 732 677	1 729 342	-0,19%
2. "Пожар" и "Природни бедствия"	15 701 100	12 828 012	-18,30%
3. "Гражданска отговорност на МПС"	58 347 178	55 211 004	-5,38%
4. "Обща гражданска отговорност"	3 390 982	4 141 193	22,12%
5. "Помощ при пътуване"	2 134 710	2 155 820	0,99%
6. „Заболяване“	2 446 200	3 234 379	32,22%
7. "Злополука"	2 119 476	2 489 928	17,48%
8. „Сухопътни превозни средства“ (без релсови превозни средства)	27 779 607	23 790 547	-14,36%
9. „Релсови превозни средства“	-	-	0,00%
10. „Летателни апарати“	137 304	87 669	-36,15%
11. „Плавателни съдове“	108 570	107 973	-0,55%
12. „Други щети на имущество“	2 463 871	2 096 882	-14,89%
13. „Гражданска отговорност на летателни апарати“	-	-	0,00%
14. „Гражданска отговорност на плавателни съдове“	-	-	0,00%
15. „Кредити“	108 905	96 512	-11,38%
16. „Гаранции“	1 627 197	8 790 781	440,24%
17. „Разни финансови загуби“	289 186	270 835	-6,35%
18. „Правни разноски“	-	-	0,00%
ОБЩО	118 386 963	117 030 877	-1,15%

Източник: „ЗД Евроинс“ АД - по данни за КФН, публикувани в Статистика за общозастрахователния пазар, лист „Премии“; www.fsc.bg

Главни пазари

„ЗД Евроинс“ АД развива дейност основно на територията на България. През 2016 г. общият брой на застрахователните дружества с предмет на дейност общо застраховане е 30, като „ЗД Евроинс“ АД заема осмо място по размер на записания премиен приход.

Компания*	Премиен приход (хил.лв.)	Пазарен дял %	Премиен приход (хил.лв.)	Пазарен дял %
-----------	--------------------------	---------------	--------------------------	---------------

	2015 г.		2016 г.	
1. ЗК „Лев Инс“ АД	162 876	10,34%	195 482	12,03%
2. ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД	192 313	12,21%	190 788	11,74%
3. ЗАД „Армеец“ АД	207 791	13,18%	182 334	11,22%
4. „ДЗИ – Общо застраховане“ ЕАД	158 067	10,03%	169 241	10,42%
5. ЗАД „Алианц България“ АД	157 076	9,97%	163 131	10,04%
6. „Дженерали Застраховане“ АД	74 994	4,76%	142 505	8,77%
7. ЗД „Бул инс“ АД	114 207	7,24%	130 200	8,01%
8. „Застрахователно дружество Евроинс“ АД	118 387	7,51%	117 031	7,20%
9. ЗАД „ОЗК-Застраховане“ АД	77 764	4,94%	77 987	4,80%
10. „ЗЕАД ДаллБогг: Живот и здраве“ ЕАД	25 713	1,63%	68 511	4,22%
11. ЗД „Уника“ АД	62 630	3,98%	55 963	3,44%
12. ЗАД „Енергия“	66 867	4,24%	43 939	2,70%
13. ЗАД „Асет Иншурънс“ АД	6 084	0,39%	14 511	0,89%
14. „Групама Застраховане“ ЕАД	12 309	0,78%	12 390	0,76%
15. „ЗАД България“ АД	9 646	0,61%	11 626	0,72%
16. „ОЗОФ Доверие ЗАД“ АД	7 866	0,50%	10 104	0,62%
17. „ЗЗОК Надежда“ АД	235	0,02%	8 936	0,55%
18. „Българска агенция за експортно застраховане“ ЕАД	9 368	0,59%	8 209	0,51%
19. „Нова инс“ АД („ОББ-Ей Ай Джи ЗД“ АД)	4 656	0,30%	4 750	0,29%
20. ЗД „ЕИГ Ре“ АД („ХДИ Застраховане“ АД)	12 138	0,77%	3 582	0,22%
21. „Фи Хелт Застраховане“ АД	3 218	0,20%	3 227	0,20%
22. „Токуда Здравно Застраховане“ ЕАД	2 706	0,17%	2 938	0,18%
23. „ЗК Медико-21“ АД	2 431	0,15%	2 149	0,13%
24. ЗАД „Здравно осигурителен институт“ АД	1 828	0,12%	1 724	0,11%
25. ЗД „ОЗОК Инс“ АД	2 782	0,18%	1 468	0,09%
26. „Европейска здравно осигурителна Каса“ ЗАД	1 424	0,09%	1 341	0,08%
27. ЗД „Съгласие“ АД	574	0,04%	471	0,03%
28. „Евроинс-Здравно Осигуряване ЗЕАД“ ЕАД	1 679	0,11%	211	0,02%
29. „Застрахователна компания Юроамерикан“ АД (ЗЗД „Планета“ ЕАД)	1	0,01%	1	0,01%
30. ЗАД „Виктория“	77 766	4,94%	-	-
Общо:	1 575 396	100%	1 624 750	100%

Източник: „ЗД Евроинс“ АД - по данни от КФН, Статистика за общозастрахователния пазар, лист „Отчет за доходите на застрахователите по общо застраховане“; www.fsc.bg

Не са налице фактори, оказали значително влияние върху основните дейности и главните пазари на „ЗД Евроинс“ АД.

Премиен приход на “ЗД Евроинс” АД – общо застраховане

Индикатор	2015	2016
Премиен приход на „ЗД Евроинс“ АД (хил. лева)	118 387	117 031
Ръст на премиения приход (%)	-	1,45%

Пазарен дял на „ЗД Евроинс“ АД (%)	7,51%	7,20%
------------------------------------	-------	-------

Източник: „ЗД Евроинс“ АД – по данни от Отчета за доходите, представян пред КФН

Пазарният дял на „ЗД Евроинс“ АД в страната отбелязва постоянен ръст, като през 2015 г. достига 7.51%., а през 2016 г. 7,20%. Към датата на изготвяне на документа не може да бъде определен пазарният дял на „ЗД Евроинс“ АД, поради непубликувани данни за пазара към период по-късен от края на 2016 г.

В таблицата по-долу са представени пазарните дялове на „ЗД Евроинс“ АД в отделните групи застрахователни продукти.

Пазарен дял по видове застраховки

Вид застраховки /в хил. лв./	Премиен приход за 2016 г.	Премиен приход за 2015 г.	Дял за 2016 г. в %
Каско на МПС	23 393	27 360	19,97%
ГО на автомобилистите и Зелена карта	55 109	58 145	47,05%
Имуществени застраховки	12 288	15 226	10,49%
Селскостопанско застраховане	2 901	3 195	2,48%
Злополука и заболяване	7 336	6 510	6,26%
Карго	3 736	3 166	3,19%
Отговорности	2 307	2 186	1,97%
Други	10 061	2 596	8,59%
Общо:	117 131	118 384	100%

Източник: „ЗД Евроинс“ АД – изчисляван по данни на КФН, публикувани в Статистика за общозастрахователния пазар, лист „Премии“; www.fsc.bg

Предвид структурата на застрахователния портфейл на „ЗД Евроинс“ АД може да се твърди, че той е представителен за българския застрахователен пазар. Относителният дял на застраховките, свързани с притежаването и ползването на моторни превозни средства, генерират най-голям обем приходи, както в портфейла на дружеството, така и в този на пазара.

С промените в Кодекса за застраховане след приемането на България за член на Европейския съюз през 2007 г., презастрахователната дейност беше либерализирана, като на застрахователните дружества им беше разрешено да извършват презастраховане по застраховките, за които имат лиценз за застраховане, без да е необходимо да притежават лиценз за презастраховане. Това позволи застрахователните компании да добавят и презастрахователната дейност към портфейла си от услуги. До края на 2008 г. на българския презастрахователен пазар оперира само едно презастрахователно дружество. След влизане в сила на промените в Кодекса за застраховането редица застрахователни дружества започнаха да извършват дейност по активно презастраховане и към края на 2013 г. на презастрахователния пазар фигурират и други застрахователни компании включително и „ЗД Евроинс“ АД.

Общата конкурентноспособност на „ЗД Евроинс“ АД се обуславя от стабилния пазарен дял на компанията, широкия обхват на застрахователните продукти, маркетинговите подходи (ценообразуване, промоции, бонуси, реклама, канали за дистрибуция), както и качеството на обслужване на клиентите. Добре развитата клонова и агентска мрежа е ключов елемент за поддържане на високата конкурентноспособност на Застрахователя.

Е. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

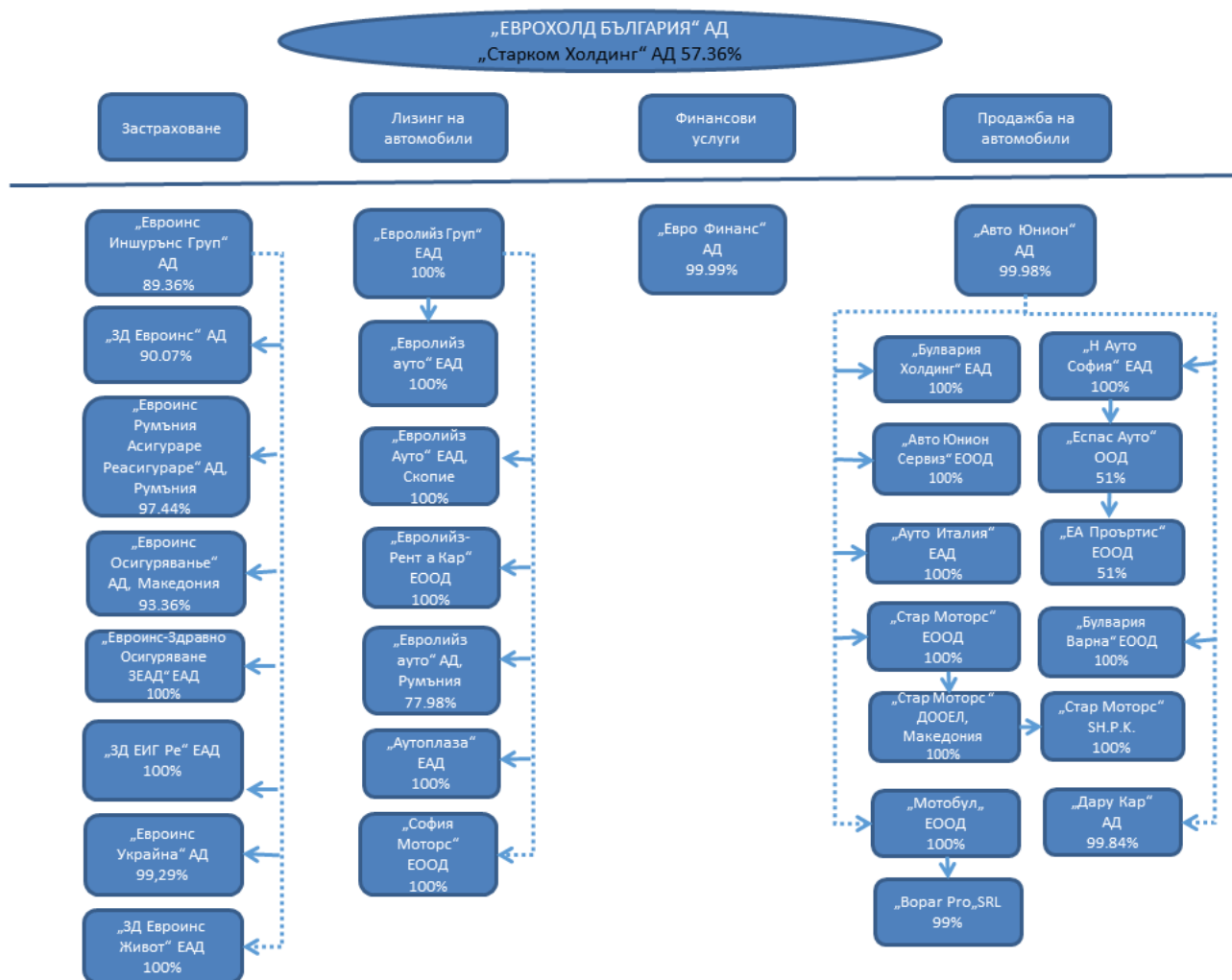


„ЗД Евроинс“ АД е част от бизнес структурата на “Еврохолд България” АД, който контролира непряко „ЗД Евроинс“ АД чрез дъщерния си застрахователен под-холдинг “Евроинс Иншурънс Груп” АД (ЕИГ).

“Еврохолд България” АД е акционерно холдингово дружество. Дружеството е публично и акциите му се търгуват на БФБ-София. Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за структурата и дейността на “Еврохолд България” АД от проспекта на дружеството, публикуван на електронните страници на БФБ-София АД, КФН и “Еврохолд България” АД.

„ЗД Евроинс“ АД не притежава дъщерни компании.

Организационната структура на групата към датата на настоящия документ (11.05.2017 г.) е представена по-долу:



Застраховане и здравно осигуряване

	Страна на регистрация	Основна дейност	% на участие в основния капитал
Евроинс Иншурънс Груп АД	България	Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества Дружеството развива активна дейност в България, Румъния и Македония	Еврохолд България АД – 89.36%
„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС“ АД	България	застрахователни услуги	Евроинс Иншурънс Груп АД – 90.07%
ЕВРОИНС РУМЪНИЯ АСИГУРАРЕ РЕАСИГУРАРЕ АД	Румъния	застрахователни услуги	Евроинс Иншурънс Груп АД – 97.44%
ЕВРОИНС ОСИГУРЯВАНЕ АД	Македония	застрахователни услуги	Евроинс Иншурънс Груп АД – 93.36%
ЕВРОИНС ОСИГУРЯВАНЕ ЗЕАД ЕАД	България	доброволно здравно осигуряване	Евроинс Иншурънс Груп АД – 100%
ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕИГ РЕ ЕАД	България	Застрахователни услуги	Евроинс Иншурънс Груп АД – 100%
ЕВРОИНС УКРАИНА АД	Украйна	Застрахователни услуги	Евроинс Иншурънс Груп АД – 99,29%
ЗД ЕВРОИНС ЖИВОТ ЕАД	България	Застрахователни услуги	Евроинс Иншурънс Груп АД – 100%

Лизинг на автомобили

	Страна на регистрация	Основна дейност	% на участие в основния капитал
Евролийз Груп ЕАД	България	управление на участия, финансов лизинг Дружеството развива дейност в България, Румъния, Македония	Еврохолд България АД – 100%
Евролийз Ауто ЕАД	България	финансов лизинг	Евролийз Груп ЕАД – 100%
Евролийз Ауто АД Румъния	Румъния	финансов лизинг	Евролийз Груп ЕАД – 77.98%
Евролийз Ауто ЕАД Скопие	Македония	финансов лизинг	Евролийз Груп ЕАД – 100%
Евролийз Рент а Кар ЕООД	България	Отдаване под наем на автомобили	Евролийз Груп ЕАД – 100%
София Моторс ЕООД	България		Евролийз Груп ЕАД – 100%
Аутоплаза ЕАД	България	Продажба на употребявани автомобили	Евролийз Груп ЕАД – 100%

Финансови услуги

	Страна на регистрация	Основна дейност	% на участие в основния капитал
Евро-Финанс АД	България	Предоставяне и извършване на инвестиционни услуги и дейности в страната и чужбина	Еврохолд България АД – 99.99% „Застрахователно дружество Евроинс“ АД – 0.01%

Продажба на автомобили

	Страна на регистрация	Основна дейност	% на участие в основния капитал
Авто Юнион АД	България	внос, продажба и сервиз на автомобили	Еврохолд България АД – 99.98%
Н Ауто София ЕАД	България	внос, продажба и сервиз на автомобили	Авто Юнион АД – 100%

БУЛВАРИЯ ХОЛДИНГ ЕАД	България	внос, продажба и сервиз на автомобили	на	Авто Юнион АД – 100%
БУЛВАРИЯ ВАРНА ЕООД	България	внос, продажба и сервиз на автомобили	на	Авто Юнион АД – 100%
СТАР МОТОРС ЕООД	България	внос, продажба и сервиз на автомобили	на	Авто Юнион АД – 100%
СТАР МОТОРС ДООЕЛ	Македония	внос, продажба и сервиз на автомобили	на	Стар моторс ЕООД – 100%
СТАР МОТОРС Ш.Р.К.	Косово	внос, продажба и сервиз на автомобили	на	Стар моторс ДООЕЛ – 100%
АУТО ИТАЛИЯ ЕАД	България	внос, продажба и сервиз на автомобили	на	Авто Юнион АД – 100%
МОТОБУЛ ЕООД	България	Внос, продажба на моторни масла		Авто Юнион АД – 100%
ВОРАР PRO SRL	Румъния	Търговия с резервни части и аксесоари	и	Мотобул ЕООД – 99%
ДАРУ КАР АД	България	внос, продажба и сервиз на автомобили	на	Авто Юнион АД – 99,84%
ЕСПАС АУТО ООД	България	продажба и сервиз на автомобили		Н Ауто София ЕАД – 51%
ЕА ПРОПЪРТИС ЕООД	България	Покупко-продажба на недвижими имоти		Еспас Ауто ООД – 51%
АВТО ЮНИОН СЕРВИЗ ЕООД	България	Ремонт и сервизиране на автомобили		Авто Юнион АД – 100%

„ЗД Евроинс“ АД не е зависимо от други субекти в рамките на групата.

Г. Информация за тенденциите

Ръководството на „ЗД Евроинс“ АД счита, че макроикономическите фактори ще продължат да оказват влияние върху резултатите за 2017 г. Брутният премиен приход на дружеството за 2017 г. ще бъде в пряка зависимост от развитието на общозастрахователния пазар в страната. През 2016 година пазарът регистрира значителен ръст на приходите от застрахователни премии, като само при общото застраховане той е 8,01%. При запазване на такава тенденция, това би довело до положителни ефекти и върху резултатите на Застрахователя.

Взимайки предвид влиянието на макроикономическите фактори върху бъдещата дейност и рентабилност на дружеството, фокусът на неговото развитие в краткосрочен план ще бъде към увеличаване на пазарния дял на компанията на около 7,5-8% и промяна на структурата на застрахователния портфейл в посока намаляване дела на автомобилното застраховане, паралелно и едновременно с намаляване на аквизиционните и административните разходи и постигане на положителен технически резултат по основните линии бизнес (видове застраховки). Това е свързано и с ограничаване влиянието на оперативните рискови фактори и поддържане на адекватни по размер и структура технически резерви.

Ще продължи да се прилага и консервативната политика на компанията по отношение на поддържания инвестиционен портфейл.

Политиката на „ЗД Евроинс“ АД за развитие на персонала на Застрахователя включва разнообразни форми за обучение в съответствие с целите и приоритетите на дружеството, както и с потребностите на самите служители.

Неточност на предоставената в този документ информация може да произлезе от самото естество на дейността, извършвана от „ЗД Евроинс“ АД, а именно – от оценката на очакваното проявление на случайни фактори. Промени в характера или честотата на проявление на покриваните от дружеството рискове биха могли пряко да допринесат за промяна в основните финансови показатели, тъй като за управление на тези рискове е използвана статистическа информация, налична на Българския и Европейския застрахователен пазар.

Г. прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

„ЗД Евроинс“ АД не изготвя прогнози за печалбите.

Н. административни, управителни и надзорни органи

УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Евроинс има двустепенна система на управление, състояща се от Управителен и Надзорен съвет.

Членовете на Надзорния съвет са:

Виолета Василева Даракова

Ради Георгиев Георгиев

Доминик Виктор Франсоа Жозеф Бодуен

Членовете на Управителния съвет са:

Евгени Светославов Игнатов

Йоанна Цветанова Цонева

Велислав Милков Христов

Румяна Гешева Бетова

Петър Веселинов Аврамов

Ключови служители: Прокурист на дружеството е Димитър Стоянов Димитров.

В съответствие с нормативните изисквания в дружеството са назначени също **отговорен актюер** (Марионела Колева) и **ръководител вътрешен контрол** (Михаил Тенев), **вътрешен одитор** (Антон Пиронски), които могат да бъдат причислени към основния ръководен състав в „ЗД Евроинс“ АД.

Оперативното ръководство и представителството на „ЗД Евроинс“ АД се осъществяват от изпълнителните му директори Евгени Игнатов, Йоанна Цонева, Петър Аврамов и Румяна Бетова, както и от прокуриста Димитър Димитров. Начина на представяване е съвместно от всеки двама от изпълнителните членове на Управителния съвет или от всеки един от изпълнителните членове на Управителния съвет съвместно с прокуриста.

В съответствие с изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК независим член на Надзорния съвет на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД е Председателят на Надзорния съвет Виолета Даракова.

Между членовете на управителните и надзорните органи, прокуристът, отговорния актюер, вътрешния одитор и ръководителя на Специализираната служба за вътрешен контрол, както и всеки висш ръководител, от който зависи дейността на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, няма установени фамилни връзки от какъвто и да е характер.

Дейността на „ЗД Евроинс“ АД не е зависима от индивидуалния професионален опит или квалификация на други служители.

НАДЗОРЕН СЪВЕТ:

Име	Виолета Василева Даракова
Длъжност	Председател на Надзорния съвет
Служебен адрес	гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	<ul style="list-style-type: none"> „Застрахователно дружество ЕИГ Ре“ ЕАД – член на Надзорния съвет
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	Към датата на този документ няма данни за други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Виолета Даракова е завършила висше образование в СУ “Климент Охридски”, специалност “Право”. Работила е като юриконсулт и главен юриконсулт на ДЗИ – Софийски градски клон. През 1992 година е назначена за главен юриконсулт на ЗПК “Орел” АД, а впоследствие става изпълнителен и главен изпълнителен директор в същото дружество. От 1998 г. участва в основаването и изграждането на “Застрахователно дружество Евроинс” АД като председател на Управителния съвет и изпълнителен директор.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.

Име	Ради Георгиев Георгиев
Длъжност	Член на Надзорния съвет

Служебен адрес	гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	<ul style="list-style-type: none"> ◆ „Еврохолд България“ АД - член на Надзорния съвет ◆ „Застрахователно дружество ЕИГ Ре“ ЕАД – член на Надзорния съвет
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	<p>Настоящи:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ „Ви Ейч Пропърти Мениджмънт“ ООД – съдружник; ◆ „Корпорит Адвайзърс“ ЕООД – едноличен собственик на капитала; ◆ „Лаудспикърс - Си Ей“ ЕООД – едноличен собственик на капитала; ◆ „Андре Тюрियो“ ООД – съдружник. <p>Прекратени:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ „Евро- Финанс“ АД – член на Съвета на директорите до 05. 10. 2011 г., като към датата на проспекта лицето не е член на Съвета на директорите на това дружество.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Ради Георгиев завършва СУ "Климент Охридски", специалност "Право". Член е на Софийска адвокатска колегия, работи като адвокат от 1996 г. През периода 1997 – 1999 г. е юридически консултант на "Евробанк" АД. Понастоящем е съдружник в Адвокатско дружество „Калайджиев и Георгиев“.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.

Име	Доминик Виктор Франсоа Жозеф Бодуен
Длъжност	Член на Надзорния съвет
Служебен адрес	гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	<ul style="list-style-type: none"> ◆ „Застрахователно Дружество Евроинс Живот“ ЕАД – член на Съвета на директорите; ◆ „Евроинс Иншурънс Груп“ АД – член на Съвета на директорите.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	<p>Настоящи:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ „Ес Си Ай солар България“ ЕООД – управител; ◆ „Си Ти Ар“ ООД – управител; ◆ „Би Ди Еф“ ООД – управител и съдружник; ◆ „Ес Си Ай Солар България“ ООД – управител.

	<p>Прекратени:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ „Интерамерикан България“ ЗЕАД – изпълнителен директор до 07.10.2013 г., като към датата на проспекта лицето не е изпълнителен директор на това дружество. ◆ „КД Дизайн“ – управител до 06.10.2014 г., като към датата на проспекта лицето не е управител на това дружество.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Доминик Бодуен е придобил магистърска степен „Бизнес икономика“. Той е международен бизнес консултат с интензивен опит в международната търговия и финанси, дипломатията и политика. Започнал е своята кариера в холандския финансов сектор, а именно в ABN Bank, работейки като мениджмънт консултант за периода 1973-1977. По-късно, той се ориентира към публичния сектор, заемайки няколко дипломатически длъжности в холандските представителства в чужбина (Малайзия, Канада, Япония, Китай). През 1989 година г-н Бодуен се връща в Холандия и е назначен за Изпълнителен директор на Холандската агенция за външна търговия и инвестиции и е на тази позиция до 2003г. През 2003г. е поканен от българското правителство да стане съветник в процеса по приемане на Република България в Европейския съюз, като заема позиция до 2006г. От 2006г. той заема различни ръководни позиции в дружества, част от холандския холдинг Achmea. Той владее свободно холандски, английски, френски и немски език.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/или контролни органи на други дружества.

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

Име	Велислав Милков Христов
Длъжност	Председател на Управителния съвет
Служебен адрес	гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	<ul style="list-style-type: none"> ◆ “Еврохолд България” АД – член на Управителния съвет; ◆ “Старком Холдинг” АД – член на Съвета на директорите. ◆ “Застрахователно дружество ЕИГ Ре” ЕАД – член на Надзорния съвет
Данни за всички други участия като член на управителен/	Прекратени:

контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	<ul style="list-style-type: none"> ♦ “Балканска Телекомуникационна Компания” ЕООД – едноличен собственик на капитала до 11.06.2012 г., като към датата на проспекта лицето не е едноличен собственик на капитала на това дружество; ♦ “Ви Ейч Пропърти Мениджмънт” ЕООД – едноличен собственик на капитала до 16. 05. 2013 г., като към датата на проспекта лицето не е едноличен собственик на капитала на това дружество; ♦ “ВМ24.БГ” ЕООД (заличено) – едноличен собственик на капитала до 10.04.2017 г. като към датата на проспекта лицето не е едноличен собственик на капитала на това дружество; ♦ “Грийнхаус Пропъртис” АД (с предишно наименование “Еврохолд Имоти” АД) – член на Съвета на директорите до 16.12.2013 г., като към датата на проспекта лицето не е член на Съвета на директорите това дружество.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Велислав Христов притежава над 20 годишен опит като адвокат и консултант в областта на гражданското, търговското, банковото и застрахователното право, а също и над 15 годишен опит в стопанското управление. Кариерата му включва редица ръководни длъжности в качеството му на член на управителни и надзорни съвети на банки, застрахователни компании, публични и частни търговски дружества и ръководител на правен отдел. Велислав Христов същевременно е адвокат на свободна практика и притежава магистърска степен по право от юридическия факултет на Софийския университет.

Име	Йоанна Цветанова Цонева
Длъжност	Изпълнителен директор
Служебен адрес	гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	<ul style="list-style-type: none"> ♦ “Евроинс – Здравно Осигуряване” ЕАД (с предишно наименование “Здравноосигурителна компания Свети Николай Чудотворец” АД) – заместник - председател на Съвета на директорите ♦ „Застрахователно Дружество Евроинс Живот” ЕАД - заместник - председател на Съвета на директорите ♦ „Застрахователно дружество ЕИГ Ре” ЕАД – Изпълнителен член на Управителния съвет
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	<p><u>Настоящи:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ “Капитал – 3000” АД – член на Съвет на директорите; ♦ “Кейбъл Нетуърк” АД – член на Съвета на директорите. <p><u>Прекратени:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ “ВМ24.БГ” ЕООД (заличено) – управител до 10.04.2017 г. като към датата на проспекта лицето не е управител на това дружество;

	<ul style="list-style-type: none"> ♦ “Индипендънт Броудкаст България” ООД – управител до 12. 03. 2009 г., като към датата на проспекта лицето не е управител на това дружество; ♦ “Медикъл Асистънс Марцианопол” АД – представител по чл. 234 ТЗ на члена на Съвета на директорите – „Дабъл Ком” ЕООД до 05.12.2012 г., като към датата на проспекта лицето не е управител на това дружество.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Йоанна Христова е завършила висше образование в СУ “Климент Охридски”, магистър “Физика” и притежава допълнителни специализации и професионален сертификат по мениджмънт от Висше училище по мениджмънт към НБУ и от Open University, London. От 2002 г. е работила като консултант в областта на маркетинга и продажбите в развитието на клонова и агентска мрежа на “Застрахователно дружество Евроинс” АД. От 2004 г. до 2007 г. е Изпълнителен директор и представляващ “ЕВРОИНС – Здравно осигуряване” АД.

Име	
Румяна Гешева Бетова	
Длъжност	Изпълнителен директор
Служебен адрес	гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	<ul style="list-style-type: none"> ♦ “Кю Би И Иншурънс (Юръп) Лимитид – Клон София” КЧТ– управител ♦ „Застрахователно дружество ЕИГ Ре” ЕАД – Изпълнителен член на Управителния съвет
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Румяна Бетова е завършила “Факултета по Математика и Информатика” на СУ „Климент Охридски” със степен магистър, а впоследствие СА “Д. А. Ценов” – „Застрахователен и социален мениджмънт”. Квалифициран актюер – член на Българско актюерско дружество (БАД), пълноправен член на Международната актюерска асоциация (IAA) и “Груп Консултатив”. Професионалният си път в застраховането започва през 1995 г. като експерт „Общо застраховане” в „София Инс” АД. Тя се присъединява към екипа на “Кю Би И Иншурънс (Юръп) Лимитид – Клон София” от самото начало на дейността му в България през 1999 г. като Главен експерт „Злополука и медицински застраховки”

	и актюер. В следствие преминава на длъжност Портфолио мениджър „Специфични рискове“. От началото на 2011 г. до юли 2012 г. г-жа Бетова е заместник – управител на „Кю Би И - клон София“ и продуктов мениджър „Морско и енергийно застраховане“ за Централна и Източна Европа. От юли 2012 г. тя става Управител на „Кю Би И - клон София“ и Портфолио Мениджър „Морско и енергийно застраховане“ за Централна и Източна Европа. През 2014 г. Румяна Бетова стана изпълнителен директор на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/или контролни органи на други дружества.

Име	Петър Веселинов Аврамов
Длъжност	Изпълнителен директор
Служебен адрес	гр. София, бул. “Христофор Колумб” № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	„Застрахователно дружество ЕИГ Ре“ ЕАД – Председател и изпълнителен член на Управителния съвет
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	<ul style="list-style-type: none"> „Ведая Инвест“ ЕООД– Управител и едноличен собственик на капитала „Ведая“ ЕООД - Управител и едноличен собственик на капитала „Бдин“ АД – член на Съвета на директорите
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Петър Аврамов завършва Висш институт за народно стопанство – Варна през 1979 г. Той има придобита магистърска степен „Икономика“. Има множество придобити следдипломни квалификации, а именно - специалността “Ефективно управление на предприятие” - Висш икономически институт – София, 1986 г. ; по специалността “Основи на мениджмънта” – Висша школа за управление и Института за търговско и стопанско управление при Министерски съвет на РБ, 1992 г.; поспециалността “Застрахователнодело” - Университетзана национално и световностопанство – София, 1995 г.; Сертификатпо ISO 9000 поспециалност “Маркетинг и мениджмънт” - Институтпомаркетинг и мениджмънт - София и АвстрийскатаФедералнаСтопанскаКамара, 2000 г.; Специализация “Застрахователнодело”, Германия, 2003 г. В периода от 09.1994 г. до 06.1998 г. е главен директор на Държавен застрахователен институт - Видин. В периода от 07.1998 г. до 02.2002 г. е управител на “ДЗИ – ОБЩО ЗАСТРАХОВАНЕ”АД – Видин. В периода от от 02.2002 г. до 03.2016 г.Председател на УС и Изпълнителен директор на “ХДИ

	Застраховане" АД.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.

Име	Евгени Светослав Игнатов
Длъжност	Изпълнителен директор
Служебен адрес	гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	Към датата на проспекта няма данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	През 1997г. придобива магистърска степен по специалност „Технология и организация на автомобилния транспорт“ в Технически Университет – София. През 2000г. е назначен за началник отдел „Ликвидация“ в „ДЗИ – Общо застраховане“ ЕАД. През 2002г. е назначен за директор на дирекция „Автомобилно застраховане“. През 2009г. е назначен за мениджър „Обслужване на щети“ – общо и животозастраховане в „Интерамерикан България“ ЗЕАД. През 2013г. е назначен за Ръководител направление „Ликвидация на щети“ в „ЗД Евроинс“ АД.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.

ПРОКУРИСТ

Име	Димитър Стоянов Димитров
Длъжност	Прокурист

Служебен адрес	гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	<ul style="list-style-type: none"> ◆ “Еврохолд България” АД – Заместник – председател на Надзорния съвет
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	<p>Настоящи:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ “Евролоджистик Текнолъджис” ЕООД – управител; ◆ “Кейбъл Нетуърк” АД – Изпълнителен директор; ◆ “Криейтив Софтуеър Солюшънс” ЕООД – управител и едноличен собственик на капитала; ◆ “Старком Холд” АД – член на Съвета на директорите; ◆ “Фар Консулт” ООД - в ликвидация – съдружник и управител. ◆ “Алкомерс” ЕООД - Управител <p>Прекратени:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ “Балканска Телекомуникационна Компания” ЕООД – управител от до 28.08.2012 г., като към датата на проспекта лицето не е управител на това дружество; ◆ “Грийнхаус Пропъртис” АД (с предишно наименование „Еврохолд Имоти” АД) – изпълнителен директор до 16.12.2013 г., като към датата на проспекта лицето не е изпълнителен директор на това дружество; ◆ “Еврохолд Имоти” ЕООД (прекратено чрез преобразуване - понастоящем “Образователно – спортен комплекс Лозенец” ЕАД) – управител до 05.03.2014 г., като към датата на проспекта лицето не е управител на това дружество; ◆ “Ековера” ЕООД (с предишно наименование “Зелени” ЕООД) – едноличен собственик на капитала и управител до 27.01.2017 г., като към датата на проспекта лицето не е едноличен собственик на капитала и управител; ◆ “Профоника” ЕООД – управител до 05.03.2014 г., като към датата на проспекта лицето не е управител на това дружество. <p>“Смартнет” ЕАД (с предишно наименование “Спортпроект” ЕАД) – Изпълнителен член на Съвета на директорите до 03.11.2015 г., като към датата на проспекта лицето не е Изпълнителен член на Съвета на директорите на това дружество.</p>
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Димитър Димитров притежава магистърска степен по „Електроника и автоматика” от Технически университет – гр. София. От 1998 г. до 2006 г. е бил Изпълнителен директор на холдинговото дружество “Старком Холдинг” АД. От 2005 г. е прокурист на “ЗД Евроинс” АД, като от 1998 г. до 2005 г. е бил директор “Информационно обслужване, статистика и анализи” в същото дружество.

ДРУГИ КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ



Име	Антон Йотов Пиронски
Длъжност	Вътрешен одитор
Служебен адрес	гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	Към датата на документа няма данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	Прекратени: <ul style="list-style-type: none"> • „Застрахователно дружество Евроинс“ АД – изпълнителен директор до 07.09.2016 г., като към датата на проспекта лицето не е Изпълнителен директор на това дружество.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Антон Пиронски притежава магистърска степен по "Приложна математика" от ВМЕИ, гр. София. Кариерата му включва над 20 години професионален опит в областта на застраховането. В "Застрахователно дружество Евроинс" АД работи от основаването на компанията, като е заемал различни ръководни длъжности, а именно: директор "Автомобилно застраховане", ръководител "Вътрешен контрол", заместник – изпълнителен директор.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.

Име	Михаил Тенев Тенев
Длъжност	Ръководител на "Специализирана служба за вътрешен контрол"
Служебен адрес	гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	Към датата на проспекта няма данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през

като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	последните 5 години.
Относим професионален опит	Михаил Тенев притежава висше икономическо образование, специалност "Планиране" и придобита магистърска степен в Университета за национално и световно стопанство – гр. София. През 1995 г. завършва следдипломна квалификация към Селскостопанската академия, със специалност счетоводство, през 1998 г. завършва специализация по маркетинг в Института по маркетинг в гр. София, а на следващата година завършва курс по ефективен мениджмънт в администрацията към НБУ. Фигурира в Списъка на лицата, които могат да бъдат назначавани от съда за синдици в производство по несъстоятелност по Търговския закон. Преди да започне работа в „Застрахователно дружество Евроинс“ АД е заемал различни длъжности (експерт, главен експерт, началник управление, директор на дирекция) в Министерство на икономиката. От 2002 г. е директор Вътрешен контрол в „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, а настоящем ръководител на „Специализирана служба за вътрешен контрол“, одобрен от зам.-председателя на КФН, ръководещ управление „Застрахователен надзор“.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/или контролни органи на други дружества.

Име	Марионела Тодорова Колева
Длъжност	Отговорен актюер
Служебен адрес	гр. София, бул. "Христофор Колумб" № 43
Данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД	Към датата на проспекта няма данни за извършвана дейност извън „ЗД Евроинс“ АД, която е значима по отношение на „ЗД Евроинс“ АД.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Марионела Колева е отговорен актюер на "ЗД Евроинс" АД от юни 2013 г. и на "Евроинс Животозастраховане" ЕАД от март 2014. Работила е в Комисията за финансов надзор от 1998 г. до 2012 г. като директор дирекция "Разрешителни режими и защита на потребителите" и ръководител на отдела, отговорен за анализ и оценка на риска и за актюерските дейности, свързани с: оценка

	достатъчността на премиите, техническите резерви и платежоспособност на застрахователите и здравноосигурителните дружества. Има опит и квалификация както в надзорната дейност на финансовото състояние и платежоспособност на застрахователите, така и в процеса на лицензиране и предварителен надзор. Няколко поредни години е била член на изпитната комисия за провеждане на изпит за признаване на правоспособност на отговорен актюер, организиран от Комисията за финансов надзор. Представлявала е България в работните групи на Европейския орган за застраховане и професионално пенсионно осигуряване (EIOPA). Била е ръководител на един от компонентите на двегодишен туининг проект с Босна и Херцеговина и е участвала в проекти за изграждане на административния капацитет на надзорните органи на Черна гора и Босна и Херцеговина, финансирани от Европейския съюз. През периода 2011 – 2014 г. подава актюерска математика в Софийския университет. Работила в Министерство на финансите в данъчна администрация от 1992 до 1998 г. Има магистърска степен по „Икономика“ от УНСС и „Приложна статистика“ от Софийския университет, както и множество курсове и специализации по актюерска математика. Завършила е 9-та Френска езикова гимназия в София.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/или контролни органи на други дружества.

Конфликти на интереси

Не са известни конфликти на интереси, възникнали по повод изпълнение на задълженията на горепосочените лица към „ЗД Евроинс“ АД или други техни частни интереси.

Не съществуват споразумения между акционери, клиенти, доставчици и/или други лица, съгласно които да са избирани/назначавани членове на управителните и надзорните органи или други служители на дружеството.

Предоставени са гаранции от членовете на Управителния и на Надзорния съвет на „ЗД Евроинс“ АД в размер на три работни заплати.

Членове на Управителния и на Надзорния съвет притежават инвестиции в акции на „ЗД Евроинс“ АД, описани по-долу в този документ. Същите не са приемали ограничения върху разпореждане от тяхна страна с притежавани акции на „ЗД Евроинс“ АД и такива ограничения не съществуват.

I. практики на ръководните органи

В съответствие с устава на “ЗД Евроинс” АД, членовете на Управителния и Надзорния съвет на дружеството се избират с мандат от три години и могат да бъдат преизбирани без ограничение.

В случай, че договорите на членовете на Управителния и Надзорния съвет не бъдат изрично прекратени преди изтичането на мандата, същите се считат автоматично за подновени с нов тригодишен срок.

Членовете на Управителния и Надзорния съвет са назначени по договор за управление или контрол. Текущите договори на членовете на Управителния и Надзорния съвет имат действие до прекратяване на изпълнението на длъжността.

В нито един от договорите за управление, сключени с „ЗД Евроинс“ АД, не са предвидени компенсации или обезщетения, които лицата биха получили при предсрочното им прекратяване.

Органи на управление

	Дата на договора за управление	До дата
Надзорен съвет		
Виолета Василева Даракова	1.8.2007	До прекратяване на членството
Ради Георгиев Георгиев	21.4.2003	До прекратяване на членството
Доминик Виктор Франсоа Жозеф Бодуен	30.6.2015	30.6.2018
Управителен съвет		
Петър Авромов	27.05.2015	27.05.2021
Велислав Милков Христов	28.11.2012	До прекратяване на членството
Йоанна Цветанова Цонева	11.8.2008	До прекратяване на членството
Евгени Игнатов	1.9.2016	До прекратяване на членството
Румяна Гешева Бетова	13.6.2014	До прекратяване на членството
Прокурист		
Димитър Стоянов Димитров	21.12.2005	Безсрочен -до прекратяване на прокуратата

Одитен комитет

На основание чл. 40е, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит, Общото събрание на акционерите на Евроинс (от 17 декември 2012 г.) одитен комитет на „ЗД Евроинс“ АД бе преизбран в състав от 3 (трима) члена с мандат 3 (три) години.

Членове на Одитния комитет на Евроинс
Иван Христов
Виолета Станишева
Иван Мънков

Съгласно чл. 40л от Закона за независимия финансов одит, Одитният комитет следва ежегодно, при приемането на годишния финансов отчет, да отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите. Докладът на Одитния комитет се изготвя и представя на акционерите заедно с всички други материали за редовното Общо събрание на акционерите, свикано за приемането на годишните финансови отчети.

В съответствие с разпоредбите на ЗНФО Одитният комитет на „ЗД Евроинс“ АД има следните функции:

- ♦ Наблюдава процесите по финансово отчитане в дружеството;
- ♦ Наблюдава ефективността на системата на вътрешния контрол;
- ♦ Наблюдава системата за управлението на рисковете;
- ♦ Наблюдава независимия финансов одит;
- ♦ Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор.

Целта на Одитния комитет е да подпомага ръководство на „ЗД Евроинс“ АД при изпълнение на задълженията му за целостта на финансовите отчети, оценяването на ефективността на системите за вътрешен финансов контрол и наблюдаване ефективността и обективността на вътрешните и външните одитори и постигане на целите поставени пред дружеството.

С новоприетия Закон за независимия финансов одит (ЗНФО, обнародван в ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г.) са въведени нови изисквания във връзка с одитните комитети при предприятията от обществен интерес. Съгласно изискванията на новия ЗНФО, общото събрание на дружеството следва да избере членове на одитния комитет лица, които притежават образователно-квалификационна степен „магистър“, както и познания в областта, в която работи предприятието, като поне едно от тях следва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита. Мнозинството от членовете на одитния комитет следва да бъдат външни и независими от предприятието лица. За председател на одитния комитет следва да бъде избран един от независимите му членове.

„Застрахователно дружество Евронис“ АД е запознато със задълженията си съгласно ЗНФО и ще предприеме действия за изпълнението им.

Корпоративно управление

Управлението на „ЗД Евроинс“ АД е изградено на основата на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Дружеството е приело и прилага Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Тази програма урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на Застрахователя, в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските закони и подзаконовни нормативни актове. Всеки инвеститор може да се запознае с програмата за добро корпоративно управление в интернет сайта на „ЗД Евроинс“ АД www.euroins.bg.

Политика за възнагражденията

„ЗД Евроинс“ АД има приета политика за възнагражденията, регламентираща основните правила за определяне на възнагражденията на лицата, които заемат длъжност като членове на надзорния и на управителния съвет на дружеството по повод изпълнението на техните правомощия при упражняването на управленски и надзорни функции в дружеството, както и за определяне на възнагражденията на лицата по чл.2, ал.1 от Наредба №48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към

възнагражденията. Всеки инвеститор може да се запознае с политиката за възнагражденията в интернет сайта на „ЗД Евроинс“ АД www.euroins.bg.

В Дружеството няма създаден и не функционира комитет за възнагражденията.

Ж. Мажоритарни акционери

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО 5 НА СТО ИЛИ ПОВЕЧЕ ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС (ИЛИ УЧАСТИЕ, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЯВАНЕ, В СЪОТВЕСТВИЕ С ЧЛ. 145 И СЛ. ОТ ЗППЦК) КЪМ ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ

Наименование	“ЕВРОИНС ИНШУРЪНС ГРУП” ЕАД
ЕИК	175394058
Брой акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД	Към датата на изготвяне на настоящия документ акционерът притежава пряко 14,834,631 (четирнадесет милиона осемстотин тридесет и четири хиляди шестстотин тридесет и една) акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД
Процентен дял на притежаваните акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД	Притежаваните от акционера акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД му дават право на 90,07% от гласовете в общото събрание на „ЗД Евроинс“ АД

Към настоящия момент няма други лица, които пряко да притежават повече от 5 на сто от акциите с право на глас в капитала на „ЗД Евроинс“ АД.

ДАНИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО КОНТРОЛИРАТ „ЗД Евроинс“ АД

Данни за Лицата, които упражняват пряк контрол върху застрахователя

Наименование	“ЕВРОИНС ИНШУРЪНС ГРУП” ЕАД
ЕИК	175394058
Брой акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД	Към датата на изготвяне на настоящия документ акционерът притежава пряко 14,834,631 (четирнадесет милиона осемстотин тридесет и четири хиляди шестстотин тридесет и една) акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД
Процентен дял на притежаваните акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД	Притежаваните от акционера акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД му дават право на 90,07% от гласовете в общото събрание на „ЗД Евроинс“ АД

Данни за Лицата, които упражняват непряк контрол върху застрахователя

Наименование "ЕВРОХОЛД БЪЛГАРИЯ" АД	
ЕИК	175187337
Начин на контрол върху „ЗД Евроинс“ АД	Контрол чрез свързано лице (непряк контрол) Контролът се осъществява по реда на § 1, т. 14, буква "а" от ДР на ЗППЦК. "Еврохолд България" АД притежава чрез дъщерното си дружество "Евроинс Иншурънс Груп" ЕАД повече от 50 на сто от акциите с право на глас на „ЗД Евроинс“ АД.
Друга информация	"Еврохолд България" АД е дъщерно предприятие на "Старком Холдинг" АД, град Етрополе, (предишно наименование "Българска Холдингова Корпорация" АД), ЕИК по Булстат 121610851, което пък от своя страна се контролира от Асен Милков Христов с над 50 % участие в капитала и правата на глас в общото събрание.

Наименование "СТАРКОМ ХОЛДИНГ" АД	
ЕИК	121610851
Начин на контрол върху „ЗД Евроинс“ АД	Контрол чрез свързано лице (непряк контрол) Контролът се осъществява по реда на § 1, т. 14, буква "а" от ДР на ЗППЦК. Към датата на изготвяне на документа "Старком Холдинг" АД притежава пряко 57.36 на сто от акциите с право на глас на "Еврохолд България" АД и съответно упражнява чрез дъщерното си дружество непряк контрол върху „ЗД Евроинс“ АД.
Друга информация	"Старком Холдинг" АД се контролира от Асен Милков Христов с над 50 % участие в капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството.

Име Асен Милков Христов	
Начин на контрол върху „ЗД Евроинс“ АД	Контрол чрез свързано лице (непряк контрол) Контрол чрез свързано лице (непряк контрол) Контролът се осъществява по реда на § 1, т. 14, буква "а" от ДР на ЗППЦК. Към датата на изготвяне на документа "Старком Холдинг" АД притежава пряко 57.36 на сто от акциите с право на глас на "Еврохолд България" АД и съответно упражнява чрез дъщерното си дружество непряк контрол върху „ЗД Евроинс“ АД.

Основният акционер "Евроинс Иншурънс Груп" ЕАД няма допълнителни права по притежаваните от него акции в Евроинс.

Всички издадени от „ЗД Евроинс“ АД акции дават еднакви права на своите притежатели, в съответствие с Устава на дружеството и разпоредбите на Търговския закон. В Устава на „ЗД Евроинс“ АД съответно няма предвидени допълнителни преференции за акционери, притежаващи контролно участие.

Други мерки срещу евентуални злоупотреби с упражняван контрол върху „ЗД Евроинс“ АД са заложили в Програмата на Дружеството за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, чиито основни цели са:

- ⇒ Обезпечаване на равнопоставеното третиране на всички акционери на дружеството;
- ⇒ Защита на правата на акционерите и осигуряване на ефективна информационна обезпеченост;
- ⇒ Разумно и ефективно управление на ресурсите на компанията;
- ⇒ Осигуряване на публичност и прозрачност относно дейността на органите на дружеството, съответно за взаимоотношенията между управителния орган на дружеството, неговите акционери и трети заинтересовани страни.

- ⇒ Осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган, както от страна държавните регулаторни органи, така и от страна на акционерите.

Текущият контрол и мониторинг върху Програмата за добро корпоративно управление на „ЗД Евроинс“ АД се осъществява от директора за връзки с инвеститорите на Застрахователя – Милена Стоянова Стоянова, чиято основна функция в това й качество е именно да осигури ефективна връзка между управителния орган на публичното дружество и неговите акционери, съответно потенциалните инвеститори.

На „ЗД Евроинс“ АД не са известни договорености, чието действие може да доведе до последваща промяна в контрола на „ЗД Евроинс“ АД.

К. финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на застрахователя, финансовото му състояние, печалби и загуби

Историческа финансова информация

Историческата годишна финансова информация показана в настоящия документ е одитирана и съставена съгласно изискванията на МСФО. Дружеството не съставя консолидирани финансови отчети. Финансовата информация представена в този документ е от годишните одитирани финансови отчети (ГФО) за 2015 г и 2016 г.

Годишните одитирани финансови отчети са налични на електронните страници на специализираните финансови медии X3news www.x3news.com и Инвестор БГ www.investor.bg, в Комисията за Финансов Надзор www.fsc.bg, БФБ-София www.bse-sofia.bg, Евроинс България АД www.euroins.bg, където са оповестени от Евроинс България АД в качеството му на Емитент на акции, приети за търговия на БФБ-София с борсов код 51С.

В одиторските доклади, съдържащи се в одитираните годишни финансови отчети на „ЗД Евроинс“ АД за 2015 г. и 2016 г., одиторите на Дружеството изразяват следните мнения:

Откъс от одиторския доклад към годишния финансов отчет за 2015 г.

База за изразяване на квалифицирано мнение:

„Както е оповестено в бележка 3.14 и бележка 19 към приложения финансов отчет, след първоначално признаване Дружеството оценява инвестиционните си имоти по справедлива стойност. Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2015 г. е в размер на 6,806 хил. лв. Поради спецификата на инвестиционните имоти и липсата на достатъчно независима и надеждна пазарна информация към 31 декември 2015 г., ние не бяхме в състояние да потвърдим доколко инвестиционните имоти са достоверно представени по справедлива стойност в настоящия финансов отчет.“

Квалифицирано мнение:

„По наше мнение, с изключение на възможния ефект от посоченото в параграф 6, по-горе финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2015 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз и националното счетоводно законодателство, приложимо за застрахователни дружества в България.“

Обръщане на внимание:

„Обръщаме внимание на следното:

- А. Бележка 4 от финансовия отчет, където е оповестено, че финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, притежавани от Дружеството представляват предимно ценни книжа, които се търгуват на Българска Фондова Борса (БФБ) и към края на отчетния период са оценени на база на пазарни котировки на БФБ. Поради ограничения обем и специфики в характера на търговията на тези ценни книжа съществува несигурност относно това дали справедливата стойност на ценните книжа, определена на база пазарни котировки ще бъде подкрепена от пазара при бъдещи сделки. Нашето мнение е е модифицирано по този въпрос.
- В. Обръщаме внимание на бел. 2.5.5 към финансовия отчет, където е оповестено, че Дружеството е възприело счетоводна политика за отчитане на квотни презастрахователни договори, според която, към датата на влизане в сила на договора на Дружеството признава дял на презастрахователите в техническите резерви като актив и съответното изменение на дела на презастрахователя в техническите резерви в отчета за всеобхватния доход, като задълженията към презастрахователи по тези договори се отчитат през последващите периоди на действие на договорите. Сумата на признатите активи и положителният ефект върху отчета за всеобхватния доход при влизане в сила на такива договори през 2015 г. и 2014 г. е в размер съответно на 12,523 хил. лв. и 26,313 хил. лв. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.“

Откъс от одиторския доклад към годишния финансов отчет за 2016 г.

Мнение:

„Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2016 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащ и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и за неговите финансови 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).“

База за изразяване на мнение:

„Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС) Нашите отговорности съгласно тази стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на (СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и учестни, за да осигурят база за нашето мнение.

Дружеството е сключило договор с финансово-информационната агенция X3news и Инвестор БГ за регулярно разкриване и оповестяване на финансова и друга информация.

ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

а. Активи и пасиви

Динамика на активите

В разглеждания период сумата на активите запазва нивото си. Към 31.12.2016 г. най-съществена част от тях представляват инвестициите (финансови активи и инвестиционни имоти) (24,98%), вземанията от застраховани лица (22.52%) и вземанията от цеденти по активно презеастраховане (47,04%).

АКТИВИ	2015	2016	Ръст %
	хил. лв.	хил. лв.	
Нематериални активи	425	439	3,29%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	587	416	-29,13%
Инвестиционни имоти	6 806	6 485	-4,72%
Финансови активи	34 814	42 844	23,07%
Дял на презастрахователите в техническите резерви	103 774	92 886	-10,49%
Активи по отсрочени данъци	79	118	49,37%
Вземания и други активи	47 703	44 479	-6,76%
Парични средства и парични еквиваленти	4 040	9 778	142,03%
ОБЩО АКТИВИ	198 228	197 445	-0,39%

Източник „ЗД Евроинс“ АД

Структура на ДМА

„ЗД Евроинс“ АД управлява активите при спазване принципите на надеждност, ликвидност, доходност, диверсификация и предпазливост. В своята съвкупност, инвестициите на Застрахователя следва да отговарят на правилата за диверсификация, регламентирани в Кодекса за застраховането.

„ЗД Евроинс“ АД се придържа към балансирана консервативна стратегия на инвестициите. Тази стратегия поставя акцента върху сигурността на инвестициите. Сигурността на инвестицията се измерва с риска от неплащане, забавяне в плащането и неблагоприятна промяна на пазарната цена. Балансираният характер на провежданата инвестиционна политика намира изражение в разумното диверсифициране на портфейла и предпазливото инвестиране в дългови ценни книжа, издадени от правителството на Република България и правителства на държави-членки на ЕС, облигации, издадени от местни банки и първокласни чуждестранни финансови институции, и банкови депозити.

За осъществяването на инвестиционната си политика „ЗД Евроинс“ АД ползва професионални услуги на инвестиционни посредници, получили разрешение за извършване на сделки в страната и чужбина.

ПОКАЗАТЕЛ

Отчетен период



100

(хил. лв.)	2015	2016	Ръст
Машини и оборудване	96	47	-51,04%
Транспортни средства	351	256	-27,07%
Стопански инвентар	140	113	-19,29%
Инвестиционни имоти	6 806	6 485	-4,72%
Общо инвестиции в ДМА	7 393	6 901	-6,65%

Източник „ЗД Евроинс“ АД

Към края на 2016 г. инвестиционните имоти представляват 93,97% от всички ДМА на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД. Транспортните средства към края на 2016 г. са намалили размера си 27,07% спрямо края на 2015 г., което се дължи на амортизацията на тези активи.

Динамика на пасивите

Собственият капитал към края на 2016 г. възлиза на 4.76% от сумата на общите пасиви, спрямо 2015 г. той отбелязва ръст от 10,91%, който се дължи на реализираната през 2016 г. годишна печалба. Общо за периода 2015 – 2016 г. застрахователни резерви намаляват с 15.23% до 149.2 млн. лв., като през 2015 г. са били 176 млн. лв.

ПАСИВИ (хил. лв.)	Период		
	2015	2016	Ръст в %
Капитал и резерви:	8 488	9 414	10,91%
Основен капитал	16 470	16 470	0,00%
Премиен и други капиталови резерви	10 864	10 864	0,00%
Натрупана загуба	(18 846)	(17 920)	-4,91%
Нетекущи задължения:	176 006	149 195	-15,23%
Застрахователни резерви	176 006	149 195	-15,23%
Текущи задължения:	13 734	38 836	182,77%
Задължения по презастрахователни договори и други задължения	13 734	19 136	39,33%
Подчинен дълг	-	19 700	100,00%
Общо ПАСИВИ	198 228	197 445	-0,39%

Източник „ЗД Евроинс“ АД

Съществена част от пасивите на „ЗД Евроинс“ АД представляват застрахователните резерви. Останалите пасиви са обичайни за дейността текущи задължения към застрахователни агенти, застрахователни брокери, презастрахователи, персонал и др.

Капиталова структура

Показател	2015	2016
	хил. лв.	хил. лв.
1. Собствен капитал	8 488	9 414
2. Застрахователни резерви	176 006	149 195
3. Задължения и други пасиви	13 734	38 836
4. Всичко пасиви (2+3)	189 740	188 031
Застрахователни резерви / Собствен капитал	20,74	15,85
Коефициент на финансова автономност (1 : 4)	0,04	0,05
Коефициент на задлъжнялост (4 : 1)	22,35	19,97

Източник „ЗД Евроинс“ АД

За да подобри своята капиталовата адекватност, Дружеството се възползва от новата регулаторна рамка, а именно влизането в сила на Директива 2009/138/ЕО относно започването и извършването на дейността по застраховане и презастраховане (Платежоспособност II), и новият Кодекс за застраховане. В тази връзка Дружеството успя да емитира подчинен дълг в размер на 19.7 млн. лева.

Сумата на нетните технически резерви на дружеството към края на 2016 г. е намалена с 15.9 млн. лв. до 56.3 млн. лв., което представлява спад от 22.0 % спрямо 2015 г., когато са били 72.2 млн. лв.

Дружеството инвестира застрахователните резерви в дългови ценни книжа, в това число ценни книжа, издадени или гарантирани от Република България или от държава членка, акции, дялове в инвестиционни дружества и договорни фондове, депозити във финансови институции и недвижими имоти, необременени с тежести.

б. Резултати от дейността

Резултатите от дейността на “ЗД Евроинс” АД са разгледани в няколко направления: динамика на изплатените обезщетения, на оперативните разходи и на нетната печалба.

Структура на приходите и печалбите

Приходи / Разходи (хил. лв.)	Период	
	2015	2016
Нетни спечелени премии	97 238	88 913
Приходи от такси и комисиони	1 719	3 349
Финансови приходи	1 474	2 489
Други оперативни приходи	709	2 711
Нетни приходи	101 140	97 462
Настъпили щети, нетни от презастраховане	(49 058)	(44 321)
Аквизиционни разходи	(24 781)	(34 541)
Административни разходи	(9 960)	(8 707)
Финансови разходи	(620)	(1 430)
Други оперативни разходи	(13 238)	(7 605)
Общо разходи за дейността	(97 657)	(96 604)
Други приходи/разходи	(177)	28

Източник „ЗД Евроинс“ АД

Финансови приходи и разходи

Финансови приходи/разходи (хил. лв.)	Период	
	2015	2016
Финансови приходи в т.ч.:	1 474	2 489
Приходи от лихви при инвестиране в ценни книжа и депозити	434	358
Приходи от дивиденди при инвестиции в капитали	20	1
Приходи от наеми при инвестиции в имоти	204	204
Приходи от преоценка на активи по справедлива стойност	803	-
Печалба от продажба на финансови активи	-	1 919

Други финансови приходи	13	7
Финансови разходи в т.ч.:	(620)	(1 430)
Разходи за лихви	(257)	(793)
Загуби от преценка на инвестиционен имот	(9)	(184)
Загуби от продажба на финансови активи	(57)	-
Разходи за управление на инвестициите	(71)	(181)
Други финансови разходи	(226)	(272)
Нетни фин. приходи/разходи	854	1 059

Източник „ЗД Евроинс“ АД

Аквизиционни и административни разходи

Основни оперативни разходи	2015	2016	Ръст
	хил. лв.	хил. лв.	%
Аквизиционни разходи	24 781	34 541	39,39%
<i>Дял в премиения приход</i>	20.93%	29.49%	8.56%
Административни разходи	9 960	8 707	-12,58%
<i>Дял в премиения приход</i>	8.41%	7.43%	-0,98%
Общо	34 741	43 248	24,49%

Източник „ЗД Евроинс“ АД

В периода 2015–2016 г. делът на основните оперативни разходи (аквизиционни и административни) спрямо общия застрахователен приход постепенно се увеличават, въпреки че в абсолютна стойност общият им размер варира. Аквизиционните разходи за периода се увеличават и в абсолютно изражение, и като процент от общия премиен приход. По принцип, в застраховането аквизиционните разходи обикновено нарастват или намаляват пропорционално на ръста/спада на brutния премиен приход. В случая намалените аквизиционни разходи при ръст на премиения приход са резултат от приложената ефективна политиката за използване на различни канали на дистрибуция на застрахователните продукти. Административните разходи за периода бележат ръст в абсолютна стойност, а делът им в общия премиен приход намалява.

Административните разходи на дружеството намаляват с 12.6 % до 8.7 млн. лв. за 2016 г. спрямо 10.0 млн. лв. през 2015 г. като нетната квота намалява с 0,7 пункта от 10.5 % през 2015 г. на 9.8 % през 2016 г.

Част от нетните оперативни разходи на застрахователите са получените комисиони от презастрахователи. В различните периоди „ЗД Евроинс“ АД получава подобни приходи, които се влияят пряко от избраната презастрахователна политика.

Нетна печалба

Печалба (хил. лв.)	Период	
	2015	2016
Печалба/загуба преди данъци	3 306	886
Разходи за данъци	(96)	40
Нетен финансов резултат	3 210	926
Брой акции	16 470	16 470

Източник „ЗД Евроинс“ АД

През последните две завършене финансови години за 2015 г. и 2016 г., Дружеството е отчетло положителен финансов резултат.

Паричен поток

Показател (хил. лв.) ако не е указано друго	Период	
	2015	2016
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(13 713)	(7 897)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(2 194)	(6 065)
Нетни парични потоци от финансова дейност	5 659	19 700
Нетно увеличение/намаление на паричните средства	(10 248)	5 738
Парични средства в началото на периода	14 288	4 040
Парични средства в края на периода	4 040	9 778

Източник „ЗД Евроинс“ АД

Към края на 2016 г. „ЗД Евроинс“ АД е отчетла положителен паричен поток от финансова дейност в размера на 19 700 хил. лв. или с 14 041 хил. лв. повече спрямо края на 2015 г. В резултат на този положителен паричен поток в края на 2016 г. е отчетено увеличение на паричните средства с 5 738 хил. лв. повече спрямо края на 2015 г.

с. Финансови показатели

Използването на ключови коефициенти за рентабилност е основен принцип за оценка на ефективността на една компания. Рентабилността е основен показател за възвръщаемостта на инвестираните средства от осъществяваната дейност. В следващата таблица на база печалба са изчислени показателите:

- Рентабилност на приходите от застрахователните премии – показва колко печалба се генерира от единица приход;
- Рентабилност на собствения капитал;
- Рентабилност на активите и пасивите.

Финансовият резултат през последните три години на „ЗД Евроинс“ АД е положителен, в следствие на което коефициентите на рентабилност са положителни, като най-атрактивни са коефициентите за рентабилност на собствения капитал.

ПОКАЗАТЕЛ (хил. лв.) ако не е указано друго	Отчетен период	
	2015	2016
1. Счетоводна печалба/загуба (преди данъци)	3 306	886
2. Нетна печалба/загуба (след данъци)	3 210	926
3. Нетни приходи	101 140	97 462
4. Собствен капитал	8 488	9 414
5. Пасиви (дългосрочни + краткосрочни)	189 740	188 031
6. Активи (дълготрайни + краткотрайни)	198 228	197 445
Коефициент на финансова автономност (4 : 5)	0,04	0,05
Коефициент на задлъжнялост (5 : 4)	22,35	19,97

Брутна рентабилност на приходите (1 : 3)	3,27%	0,91%
Нетна рентабилност на приходите (2 : 3)	3,17%	0,95%
Брутна рентабилност на собствения капитал (1 : 4)	39%	9%
Нетна рентабилност на собствения капитал (2 : 4)	37,82%	9,84%
Брутна рентабилност на пасивите (1 : 5)	1,74%	0,47%
Нетна рентабилност на пасивите (2 : 5)	1,69%	0,49%
Брутна рентабилност на активите (1 : 6)	1,67%	0,45%
Нетна рентабилност на активите (2 : 6)	1,62%	0,47%

Източник „ЗД Евроинс“ АД

ВЗЕМАНИЯ ОТ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Сделки със свързани лица

Лицата се считат за свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната дейност на Дружеството.

Всички значими вътрешнофирмени сделки, инвестиции и други счетоводни сметки със свързани лица и с директори, се класифицират като сделки със свързани лица.

Сделките със свързани лица за годината, приключваща на 31 декември 2016 г. и 2015 г. могат да бъдат класирани в следните групи:

Изплатени възнаграждения на членовете на управителния и надзорния съвет

Изплатените възнаграждения на членовете на управителния и надзорен съвет през 2016 г. и 2015 г. са 656 хил. лв. и 562 хил. лв.

Виолета Василева Даракова	Председател на надзорния съвет
Доминик Виктор Франсоа Жозеф Бодуен	Член на надзорния съвет
Ради Георгиев Георгиев	Член на надзорния съвет
Велислав Милков Христов	Председател на управителния съвет
Йоанна Цветанова Цонева	Изпълнителен директор
Румяна Гешева Бетова	Изпълнителен директор
Евгени Игнатов	Изпълнителен директор от 05.10.2016 г.
Антон Йотов Пиронски	Изпълнителен директор до 24.08.2016 г.
Петър Веселинов Аврамов	Изпълнителен директор
Димитър Стоянов Димитров	Прокурист

Сделки със свързани лица:

Свързано лице	Вид сделка	Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Евроинс	Услуги	(587)	(120)
Иншурънс Груп АД	Застрахователни комисионни	(61)	(184)

	Лихви / подчинен срочен дълг	(166)	-
Евролийз ауто ЕАД	Застрахователни услуги	3	1
	Застрахователни комисиони и участие в резултата	(291)	(127)
Нисан София ЕАД	Лихви по договори за фин. лизинг	(16)	(13)
	Застрахователни комисиони и участие в резултата	(218)	(14)
Евро-финанс АД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(35)	(35)
	Такси за инвестиционно посредничество	(175)	(69)
Авто Юнион Сервиз ЕООД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(2 170)	(4 105)
Булвария Варна ЕООД	Застрахователни услуги	13	13
	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(423)	(517)
Евроинс Осигуруване АД Скопие	Договор за презастраховане	1 647	1 194
	Пренос-премиен резерв	(420)	(10)
	Презастрахователни комисионни	(366)	(306)
	Обезщетения по активно презастраховане	(433)	(486)
	Резерв за висящи плащания	50	(124)
Евроинс Румъния АД	Договор за презастраховане	2 094	3 388
	Пренос-премиен резерв	(91)	(33)
	Презастрахователни комисионни	(462)	(888)
	Обезщетения по активно презастраховане	(307)	(602)
	Резерв за висящи плащания	(182)	(221)
Застрахователно дружество ЕИГ Ре ЕАД	Договор за презастраховане	1 156	25 225
	Пренос-премиен резерв	1 134	(1 155)
	Презастрахователни комисионни	(1 718)	(3 546)
	Обезщетения по активно презастраховане	(6 989)	(12 868)
	Резерв за висящи плащания	2 285	(10 631)
Свързано лице		Годината, приключваща на 31.12.2016	Годината, приключваща на 31.12.2015
Ауто Италия ЕАД	Вид сделка		
	Застрахователни услуги	26	11
	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(432)	(372)
Авто Юнион АД	Застрахователни комисионни и участие в резултата	(4)	(4)
	Застрахователни комисионни и участие в резултата	(402)	(474)

	Застрахователни услуги	4	5
	Лихвен доход по облигация	-	-
Евролийз-рент а кар ЕООД	Оперативен лизинг	(124)	(131)
	Застрахователни услуги	51	9
	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(58)	(6)
Мотобул ЕООД	Фактури за наеми и материали	(119)	(5)
	Застрахователни услуги	8	11
Дару Кар АД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(321)	(229)
	Застрахователни услуги	22	1
Булвария холдинг ЕАД	Изплатени обезщетения и резерв за висящи плащания	(20)	(14)
	Застрахователни комисионни и участие в резултата	(268)	(6)
Стар Моторс ЕООД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(999)	(853)
	Застрахователни услуги	103	-
Еспас Ауто ООД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(419)	(286)
	Застрахователни комисионни и участие в резултата	(88)	(63)
	Застрахователни услуги	7	-
Аутоплаза ЕАД	Услуги	(1)	(2)
	Застрахователни услуги	14	-
Свързано лице		Към	Към
	Вид сделка	31.12.2016	31.12.2015
Евроинс иншурънс груп АД	Дължимата сума по кредитно известие	832	1 109
0	Подчинен срочен дълг	(15 700)	-
0	Лихви по заем / подчинен срочен дълг	(82)	-
0	Фактури за мениджърски услуги	(293)	-
0 Еврохолд България АД	Балансова стойност на притежаваните акции	61	17
0	Балансова стойност на притежаваните облигации	8 818	-
0 Старком Холдинг АД	Балансова стойност на притежаваните облигации	-	432
0 Евролийз ауто ЕАД	Договори за фин. лизинг	(203)	(260)
	Фактури за лизингови вноски	(13)	(16)
	Отчети за застраховки / нетно от комисионни	-	393
Нисан София ЕАД	Застрахователни комисионни и участие в резултата	-	(9)
	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(84)	(18)

Евро-финанс АД	Договор за инвестиционно посредничество/парични средства по сметка	26	25
Авто Юнион Сервиз ЕООД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(787)	(249)
0	Застрахователни услуги	5	-
0 Булвария Варна ЕООД	Застрахователни услуги	7	3
	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(52)	(159)
Евроинс Осигуруване АД Скопие	Договор за презастраховане	424	403
	Пренос-премиен резерв	(556)	(137)
	Резерв за висящи плащания	(380)	(430)
Евроинс Румъния АД	Договор за презастраховане	141	403
	Пренос-премиен резерв	(464)	373
	Резерв за висящи плащания	(635)	(453)
Застрахователно дружество ЕИГ Ре ЕАД	Договор за презастраховане	(4 343)	2 243
	Пренос-премиен резерв	(20)	(1 155)
	Резерв за висящи плащания	(8 346)	(10 631)
Ауто Италия ЕАД	Застрахователни услуги	7	26
	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(62)	(107)
Авто Юнион АД	Застрахователни комисионни и участие в резултата	113	65
	Вземания по цесия	248	348
	Застрахователни услуги	10	8
Свързано лице	Към Вид сделка	31.12.2016	31.12.2015
Евролийз-рент а кар ЕООД	Оперативен лизинг	(11)	(64)
	Вземане по тристранно споразумение с Евролийз Ауто ЕООД	11	139
Мотобул ЕООД	Фактури за наеми и материали	(26)	(12)
	Застрахователни услуги	5	
Дару Кар АД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(151)	(111)
Булвария холдинг ЕАД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(91)	(9)
	Застрахователни услуги	59	53
Стар Моторс ЕООД	Застрахователни услуги	22	10
	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(214)	(736)
Еспас Ауто ООД	Застрахователни обезщетения и резерв за висящи щети	(169)	(209)

Аутоплаза ЕАД	Застрахователни услуги По фактури за услуги и	7 (3)	7 (2)
---------------	--	----------	----------

Междинна и друга финансова информация

В настоящия документ не са представени данни от междинни финансови отчети.

Дивидентна политика

Политиката на дружеството по отношение на разпределянето на дивиденди е съобразена с изискванията на действащата нормативна уредба в страната и на Устава на „ЗД Евроинс“ АД, който не съдържа никакви ограничения относно разпределянето на дивидент по отношение на никой от акционерите.

Политиката на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД по разпределение на паричен дивидент е обвързана и съобразена с инвестиционна програма на дружеството и необходимостта от инвестиции.

В периода, обхванат от историческата финансова информация, дружеството не е разпределяло дивиденди. Състояние на финансовите пазари и текущото развитие на застрахователния сектор не позволяват оперативното ръководство на „ЗД Евроинс“ АД да поддържа политиката по изплащане на дивиденди.

Правни и арбитражни производства

През последните дванадесет месеца, предхождащи датата на документи, дружеството не е било страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, които са имали, имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото му състояние или рентабилността на групата, към която принадлежи. На „ЗД Евроинс“ АД не е известно основание за въвличането му в такива производства. Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Застрахователя.

Следва да се има предвид, че в хода на своята основна дейност Застрахователя, като общоЗастрахователно дружество, участва в искиви производства (граждански дела), но няма конкретно производство или съвкупност от такива, които да могат да окажат съществено влияние върху Застрахователя или групата, към която той принадлежи.

ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ

Не са настъпили значителни промени във финансовото и търговското състояние на групата на „ЗД Евроинс“ АД, за които е публикувана одитирана финансова информация или междинна финансова информация след датата на публикуване на последния финансов отчет.

L. допълнителна информация

Акционерен капитал

Капиталът на „ЗД Евроинс“ АД в началото на 2005 г. е 4,000,000 (четири милиона) лева, а към датата на изготвяне на настоящия документ за предлаганите ценни книжа е 16 470 000 (шестнадесет милиона четиристотин и седемдесет хиляди) лева.

Капиталът на дружеството е разпределен в 16 470 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички издадени от „ЗД Евроинс“ АД акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции, емитирани от дружеството, са в обръщение.

„ЗД Евроинс“ АД не е издавало акции, които не представляват капитал. Всички акции, издадени от „Застрахователно дружество Евроинс“ АД осигуряват на своите притежатели право на глас в Общото събрание на дружеството.

Балансовата (счетоводна) стойност на акциите на „ЗД Евроинс“ АД към 31.12.2016 г. е 0.57 лева за 1 акция.

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма процедура по увеличаване на капитала на „ЗД Евроинс“ АД.

Не са предприемани действия във връзка с издаването на ценни книжа с варианти, конвертируеми или обменяеми ценни книжа.

Няма лица, които притежават опции върху капитала на „ЗД Евроинс“ АД, както и спрямо които да има поет ангажимент под условие или безусловно да им бъдат издадени в тяхна полза подобни опции.

Капиталът на дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

Дружеството не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции.

Акциите на ЗД „Евроинс“ АД са регистрирани за търговия на Неофициален пазар на “БФБ-София” АД с борсов код 51С.

ИЗМЕНЕНИЕ НА КАПИТАЛА	01.2005 г.	09.2005 г.	06.2006	08.2006	08.2007	02.2009	03.2015
АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ (ЛВ.)	4,000,000	5,000,000	6,000,000	7,499,996	9,999,992	11,753,556	16,470,000
Брой акции	4,000,000	5,000,000	6,000,000	7,499,996	9,999,992	11,753,556	16,470,000
Номинал (BGN)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,00

ПЪРВА промяна

По силата на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 06.06.2005 г., капиталът на Дружеството е увеличен от 4,000,000 (четири милиона) лева на 5,000,000 (пет милиона) лева чрез издаване на 1,000,000 (един милион) нови неделими, поименни, непривилегировани акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност 1 (един) лев. Емисионната стойност на всяка нова акция е в размер на 1 (един) лев. Увеличението се извършва по следните два начина:

а) Част от увеличението на капитала в размер на 690,000 (шестстотин и деветдесет хиляди) лева, на които съответстват 690,000 (шестстотин и деветдесет хиляди) нови акции се извършва по реда на чл. 197 от Търговския закон чрез превръщане на част от печалбата по баланса на дружеството към 31.12.2004 г. в размер на 690,000 (шестстотин и деветдесет хиляди) лева в капитал. Размерът на увеличението на капитала по реда на чл. 197 от Търговския закон е за сметка на част от средствата, отнесени по сметка "Неразпределена печалба от минали години", както и от частта от печалбата от финансовата 2004 г. в размер на 533,984 (петстотин тридесет и три хиляди деветстотин осемдесет и четири) лева, която съгласно решението на годишното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 28.04.2005 г., може да бъде използвана за това увеличение на капитала. Според баланса на дружеството към 31.12.2004 г., неразпределената печалба към 31.12.2004 г. възлиза общо на 751,000 (седемстотин петдесет и една хиляди) лева.

На основание чл. 197, ал. 3 от Търговския закон съответстващите на извършваното по този ред увеличение на капитала нови 690 000 (шестстотин и деветдесет хиляди) акции се разпределят между акционерите съразмерно на досегашното им участие в капитала на дружеството, както следва:

- "Еврохолд" АД, което до датата на провеждане на общото събрание на акционерите притежава 928 000 (деветстотин двадесет и осем хиляди) акции, представляващи 23,20 (двадесет и три цяло и двадесет стотни) процента от капитала на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, получава същия процент от новите акции, а именно 160 080 (сто и шестдесет хиляди и осемдесет) акции, всяка от които с номинална стойност 1 (един) лев, на обща стойност 160 080 (сто и шестдесет хиляди и осемдесет) лева;

- "Старком Холдинг" АД, което до датата на провеждане на общото събрание на акционерите притежава 3 072 000 (три милиона седемдесет и две хиляди) акции, представляващи 76,80 (седемдесет и шест цяло и осемдесет стотни) процента от капитала на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, получава същия процент от новите акции, а именно 529 920 (петстотин двадесет и девет хиляди деветстотин и двадесет) акции, всяка от които с номинална стойност 1 (един) лев, на обща стойност 529 920 (петстотин двадесет и девет хиляди деветстотин и двадесет) лева.

б) Останалата част от увеличението на капитала в размер на 310,000 (триста и десет хиляди) лева, на които съответстват 310,000 (триста и десет хиляди) нови акции, се извършва чрез парични вноски от двамата акционери при условията на чл. 194, ал. 1 от Търговския закон – също съразмерно на досегашното им участие в капитала на дружеството, както следва:

- "Еврохолд" АД, което до датата на провеждане на общото събрание на акционерите притежава 928 000 (деветстотин двадесет и осем хиляди) акции, представляващи 23,20 (двадесет и три цяло и двадесет стотни) процента от капитала на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, получава същия процент от новите акции, записани срещу парични вноски, а именно 71 920 (седемдесет и една хиляди деветстотин и двадесет) акции, всяка от които с номинална стойност 1 (един) лев, на обща стойност 71 920 (седемдесет и една хиляди деветстотин и двадесет) лева;

- "Старком Холдинг" АД, което до датата на провеждане на общото събрание на акционерите притежава 3 072 000 (три милиона седемдесет и две хиляди) акции, представляващи 76,80 (седемдесет и шест цяло и осемдесет стотни) процента от капитала на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, получава същия процент от новите акции, записани срещу парични вноски, а именно 238 080 (двеста тридесет и осем хиляди и осемдесет) акции, всяка от които с номинална стойност 1 (един) лев, на обща стойност 238 080 (двеста тридесет и осем хиляди и осемдесет) лева.

При така извършеното увеличение на капитала всички нови акции се разпределят между двамата акционери в дружеството, съразмерно на досегашното им акционерно участие – 76.80 (седемдесет и шест цяло и осемдесет стотни) % за “Старком Холдинг” АД и 23.20 (двадесет и три цяло и двадесет стотни) % за “Еврохолд” АД, като “Старком Холдинг” АД придобива общо 768,000 (седемстотин шестдесет и осем хиляди) нови акции от увеличението на капитала, а “Еврохолд” АД придобива общо 232 000 (двеста тридесет и две хиляди) нови акции.

Всички нови 1 000 000 (един милион) акции са записани от двамата акционери на датата на провеждането на общото събрание на акционерите – 06.06.2005 г.

С решение № 794-ПД от 28.12.2005 г., КФН потвърждава проспекта за вторично публично предлагане (допускане до търговия на регулиран пазар) на издадената от “ЗД Евроинс” АД емисия акции в размер на 5 000 000 (пет милиона) броя обикновени, безналични, поименни и свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, представляващи съдебно регистрираният капитал на дружеството и вписва тази емисия и дружеството като публично във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

ВТОРА промяна

Капиталът на дружеството е увеличен за сметка на неразпределената печалба, при условията на чл. 197 от Търговския закон, от 5 000 000 на 6 000 000 лева, чрез издаване на 1 000 000 бр. нови акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев, всяка в съответствие с решение на общото събрание на акционерите на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД от 21.04.2006 г.

С решение № 373-Е от 07.06.2006 г. КФН вписва в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулиран пазар последваща емисия акции от увеличение на капитала на “ЗД Евроинс” АД в размер на 1 000 000 (един милион) броя обикновени, поименни и безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

ТРЕТА промяна

Капиталът на дружеството е увеличен от 6 млн. на 7 499 996 лв. чрез издаване на нови 1 499 996 бр. акции при условията на публично предлагане, след публикуване на съобщение за публично предлагане по реда на отменените чл. 112а във връзка с чл. 93 от ЗППЦК (отм., ДВ, бр. 86 от 23.05.2006 г.) и в съответствие с решение на Управителния съвет на “ЗД Евроинс” АД от 23.05.2006 г.

С решение № 750-Е от 30.08.2006 г. КФН вписва в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулиран пазар последваща емисия акции от увеличение на капитала на “ЗД Евроинс” АД в размер на 1 499 996 (един милион четиристотин деветдесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и шест) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 3,30 (три и 0,30) лева всяка.

ЧЕТВЪРТА промяна

На заседание на общото събрание на дружеството, проведено на 29.06.2007 г., е взето решение за едновременно увеличаване и намаляване на капитала по реда на чл. 203 и чл. 197 от Търговския закон.

Увеличението е извършено за сметка на неразпределената печалба на дружеството.

Целта на едновременното намаление и увеличение на капитала е капиталът на дружеството преди увеличението му по реда на чл. 197 от Търговския закон, разпределен на броя на новоиздадените акции, да бъде цяло число.

Общото събрание на акционерите приема решение за намаление на капитала на дружеството от 7 499 996 лева на 7 499 994 лева чрез обезсилване на 2 акции след предварителното им придобиване от самото дружество, едновременно с което капиталът на дружеството се увеличава от 7 499 994 лева на 9 999 992 лева чрез превръщане на част от печалбата за 2006 г. в размер на 2 499 998 лева в капитал по реда на чл. 197 от ТЗ посредством издаване на 2 499 998 нови акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност 1 лев.

С решение № 1184-Е от 29.08.2007 г. КФН вписва в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулиран пазар последваща емисия акции от увеличение на капитала на ЗД „Евроинс“ АД в размер на 2 499 998 (два милиона четиристотин деветдесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и осем) броя нови обикновени, поименни и безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка, издадени от “ЗД Евроинс” АД.

ПЕТА промяна

На извънредно общо събрание на акционерите на „ЗД Евроинс“ АД от 28.11.2008 г. е взето решение за увеличение на капитала на дружеството от 9,999,992 (девет милиона деветстотин деветдесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и два) лева на 12,499,990 (дванадесет милиона четиристотин деветдесет и девет хиляди деветстотин и деветдесет) лева, при условията на публично предлагане, в съответствие с разпоредбите на чл. 192, ал. 1, предл. първо, чл. 194, ал. 1 от ТЗ и чл. 112 и сл. от ЗППЦК. След успешното приключване на публичното предлагане капиталът на дружеството е увеличен на 11 753 556 (единадесет милиона седемстотин петдесет и три хиляди петстотин петдесет и шест) лева.

С решение № 176-Е от 20.02.2009 г. КФН вписва в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулиран пазар емисия акции от увеличение на капитала на “ЗД Евроинс” АД в размер на 1 753 564 лева, включващи 1 753 564 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 4 лева всяка една. при условията на публично предлагане, в съответствие с разпоредбите на чл. 192, ал. 1, предл. първо, чл. 194, ал. 1 от ТЗ и чл. 112 и сл. от ЗППЦК. След успешното приключване на публичното предлагане капиталът на дружеството е увеличен на 11 753 556 (единадесет милиона седемстотин петдесет и три хиляди петстотин петдесет и шест) лева.

ШЕСТА промяна

На извънредно общо събрание на акционерите на ЗД „Евроинс“ АД от 19.08.2014 г. е взето решение за увеличение на капитала на дружеството от 11,753,556 (единадесет милиона седемстотин петдесет и три хиляди петстотин петдесет и шест) лева на 23,507,112 (двадесет и три милиона петстотин и седем хиляди сто и дванадесет) лева. След успешното приключване на публичното предлагане капиталът на дружеството е увеличен на 11 753 556 (единадесет милиона седемстотин петдесет и три хиляди петстотин петдесет и шест) лева. След успешно приключване на публичното предлагане капиталът на дружеството е увеличен с нови 4,716,444 акции с номинална стойност 1,00 лв. и емисионна стойност 1,20 лв. Капиталът на дружеството е увеличен от 11,753,556 лв. на 16,470,000 лв.

Кредитен Рейтинг



Дружеството има присъден кредитен рейтинг от БАКР – Агенция за кредитен рейтинг АД. Последната актуализация на рейтинга е извършена на 06.01.2017 г., като БАКР присъжда на „ЗД Евроинс“ АД следните рейтинги:

- Дългосрочен рейтинг на способност на изплащане на икове : BBB-, перспектива: „в развитие“;
- Дългосрочен рейтинг по национална скала: A (BG), перспектива: „в развитие“.

Пълна информация за присъдения кредитен рейтинг е публикувана на страницата на дружеството www.euroins.bg , в раздел „Кредитен рейтинг“.

УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е публично дружество и неговият устав е съобразен с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове към него.

Съгласно чл. 4 от Устава, „ЗД Евроинс“ АД е с регистриран предмет на дейност „Застраховане“, в рамките на които дружеството извършва следните видове застраховки: застраховка "Злополука"; застраховка "Заболяване"; застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; релсови превозни средства - всяка щета или загуба, нанесена на релсови превозни средства; летателни апарати - всяка щета или загуба, нанесена на летателни апарати; застраховка на товари по време на превоз; застраховка "Пожар" и "Природни бедствия"; застраховка "Щети на имущество"; застраховка "Гражданска отговорност", свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства - всяка отговорност за вреди, възникваща при използването на сухопътни моторни превозни средства; гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати – всяка отговорност за вреди, възникваща при използването на летателни апарати; гражданска отговорност на превозача с летателни апарати; застраховка "Обща гражданска отговорност"; застраховка на кредити; застраховка "Помощ при пътуване"; застраховка на разни финансови загуби; застраховка "Правни разноски"; застраховка на плавателни съдове; застраховка "Гражданска отговорност", свързана с притежаването и използването на плавателни съдове и застраховка на гаранции.

„ЗД Евроинс“ АД има двустепенна система на управление. Съгласно чл. 32 от Устава органите на дружеството са Общо събрание на акционерите (ОСА), Надзорен (НС) и Управителен съвет (УС).

ОСА се състои от всички акционери – физически и юридически лица с право на глас. Физическите лица могат да участват в заседанията на ОСА лично или чрез пълномощник. Акционерите – юридически лица, от своя страна, участват чрез законните си представители или чрез надлежно упълномощени от тях лица. Упълномощаването трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, да се отнася за конкретното общо събрание и да има минималното законоустановено съдържание. Упълномощаването може да се извърши и чрез използването на електронни средства, като дружеството публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Членовете на УС и НС вземат участие в заседанията на ОСА без право на глас, освен ако са акционери.

ОСА се свиква по седалището на дружеството един път годишно на редовно заседание до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. УС и НС могат да поискат свикване и на извънредно заседание: по собствена преценка; когато загубите надхвърлят 1/4 (една четвърт) от капитала; в други законоустановени случаи и по искане на акционери, които повече от 3 (три) месеца притежават акции, представляващи най-малко 5 (пет) процента от капитала.

В съответствие с разпоредбата на чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лицата притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството 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.

Поканата за свикване на ОСА се обявява в търговския регистър и се оповестява от дружеството до обществеността чрез обслужващата го информационна агенция „Extri News”, най-малко 30 дни преди датата на Общото събрание. Поканата заедно с всички материали за ОСА по чл. 224 от Търговския закон се изпращат на Комисията за финансов надзор най-малко 30 дни преди провеждането на събранието и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването до приключването на ОСА (чл. 35 от Устава на дружеството). Информацията, публикувана на интернет-страницата на Дружеството трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Съгласно чл. 43 от Устава на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД от компетентността на ОСА е вземането на ключови решения, засягащи дейността на дружеството като вземане на решение за изменение и допълнение на устава; увеличаване или намаляване на капитала; преобразуване и прекратяване на дружеството; избиране и освобождаване на членовете на надзорния съвет; издаване на облигации и други.

НС контролира дейността на УС, но не може да участва в управлението на дружеството. Членовете на НС се избират от ОСА за срок от три години, като могат да бъдат преизбрани без ограничение. Надзорният съвет се състои от 3 (три) до 7 (седем) члена. Най-малко една трета от тях са независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Членовете на НС могат да бъдат дееспособни физически или юридически лица, като юридическото лице определя свой представител за изпълнение на задълженията му. Не може да бъде член на НС лице по чл. 234, ал. 2 от ТЗ. НС избира и освобождава членовете на УС, определя техните възнаграждения, контролира дейността на УС и др. /чл. 53 от Устава на дружеството/. Правата, задълженията и отговорността на членовете на НС, гаранцията, която членовете на НС предоставят, редът за свикването на НС, кворумът за заседанията му, начинът за вземане на решение от НС, воденето на протокол от заседанията на НС и разпределянето на задълженията в НС, са уредени в чл. 49 и следващите от Устава на дружеството.

УС управлява дружеството, като извършва своята дейност под контрола на НС и ОСА /чл. 59 от Устава/. Той решава всички въпроси, които са свързани с осъществяването на предмета на дейност на дружеството, с изключение на въпросите, които по закон или съгласно разпоредбите на устава са възложени за решаване от ОСА или от НС. Членовете на УС се избират от НС за срок от три години, като могат да бъдат преизбрани без ограничение. УС се състои от 3 (три) до 7 (седем) члена. Членовете на УС могат да бъдат дееспособни физически или юридически лица, като юридическото лице определя свой представител за изпълнение на задълженията му и отговаря солидарно за действията на този свой представител. Не може да бъде член на УС лице по чл. 234, ал. 2 от ТЗ. Функциите на УС са подробно описани в чл. 64 от Устава на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД.

Изискванията към председателя и изпълнителния член на УС, правата, задълженията и отговорността на членовете на УС, гаранцията, която членовете на УС предоставят, редът за свикването на УС, кворумът за заседанията му, начинът за вземане на решение от УС, воденето на протокол от заседанията на УС, разпределянето на задълженията в УС, представителството на дружеството и задължението на членовете на УС за воденето на дружествените книги, са уредени в чл. 59 и следващите от Устава на дружеството.

Акциите, издадени от “ЗД Евроинс” АД са обикновени, безналични, с право на глас. Номиналната стойност на една акция е 1.00 (един) лев. Всяка акция дава на своя притежател право на 1 (един) глас в ОСА; право на дивидент (част от печалбата на дружеството) и право на ликвидационен дял. Освен това съгласно чл. 19, ал. 3 от Устава всеки акционер има право да придобие с предпочитание част от новите акции, издадени при увеличаването на капитала; да се запознае с писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, в управлението на дружеството; да упълномощи писмено с изрично писмено пълномощно друго лице да упражнява неговите права спрямо дружеството; да бъде избран в ръководните органи на дружеството и да атакува пред съда решенията на общото събрание на дружеството, противоречащи на закона или на устава на дружеството.

Съгласно чл. 82 от Устава на дружеството, дивиденди се разпределят и изплащат веднъж годишно само при наличието на следните условия: изтичане на съответната финансова година; наличие на реализирана от дружеството печалба за съответната година; остатък от печалбата след заделяне на необходимите средства за фонд “Резервен” и за другите, предвидени от закона направления; решение на общото събрание за разпределяне на печалбата, респективно на част от нея, и в частност за разпределяне на дивиденди и за определяне на техния размер. Дивидентите се разпределят между акционерите съразмерно на притежаваните от тях акции. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на “Централен депозитар” АД като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащане на гласувания от общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му. Разходите по изплащане на дивидента са за сметка на дружеството.

Търговията с акциите на дружеството и тяхното прехвърляне се извършва в съответствие с разпоредбите на Закона за пазарите на финансови инструменти и актовете по неговото прилагане, Правилника за дейността на регулирания пазар БФБ-София и Правилника на “Централен депозитар” АД, като в Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно свободната прехвърляемост на неговите акции. Издаването и разпореждането с акции на Дружеството, като безналични ценни книжа, има действие от регистрацията им в “Централен депозитар” АД.

Уставът на дружеството не съдържа разпоредби, които установяват праг на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена, както и разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

Редът и условията за увеличаване и намаляване на капитала на дружеството са уредени в раздел V, глава “Втора” от Устава на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, като в него не се съдържат разпоредби, които да са по-рестриктивни от предвидените в закона условия. Решението за увеличаване или намаляване на капитала се взема от ОСА с мнозинство 2/3 от гласовете на представените на заседанието акции. Капиталът на дружеството може да бъде увеличен чрез издаване на нови акции, превръщане на облигации, които са били издадени като конвертируеми, в акции, както и чрез превръщане на неразпределената печалба в капитал (капитализиране на печалбата). При увеличаване на капитала на дружеството всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Капиталът на дружеството може да бъде намален чрез: намаляване на номиналната стойност на акциите и обезсилване на акции, както и по други допустими от закона начини.

М. значителни договори

През разглеждания исторически период до датата на изготвяне на настоящия документ, „ЗД Евроинс“ АД или член на икономическата група, към която принадлежи, не са сключвали съществени договори различни от договорите, сключени по повод обичайната дейност на Застрахователя, както и договори, съдържащи условия, които да пораждат права или задължения, съществени за групата.

Н. информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

В този документ не са включвани изявления и/или доклади, изготвени от външни консултанти, експерти или одитори, различни от оповестените в този документ лица.

Този документ включва само информация, която е предоставена от „Застрахователно дружество Евроинс“ АД или е събрана от публични източници.

Използвана е информация от интернет страниците на:

- ♦ Комисия за Финансов Надзор – www.fsc.bg;
- ♦ Българска Фондова Борса – София - www.bse-sofia.bg;
- ♦ Българска Народна Банка - www.bnb.bg;
- ♦ Национален статистически институт - www.nsi.bg;

IX. ДЕКЛАРАЦИИ

Декларация от съставителя

Подписалата се по-долу, Ива Христова Гарванска - Софийанска, като съставих настоящия Документ за ценните книжа към 11.05.2017г., декларирам, че, доколкото ми е известно и след като съм положила всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител:



Ива Христова Гарванска - Софийанска

Декларация от Емитента по чл. 81, ал. 2 ЗППЦК:

Подписалата се по-долу, Ива Христова Гарванска - Софийанска, в качеството си на представляващ Емитента „Грийнхаус Пропъртис“ АД, декларирам, че настоящият Документ за ценните книжа към 11.05.2017 г. съответства на изискванията на закона.

За „Грийнхаус Пропъртис“ АД



Ива Христова Гарванска - Софийанска,
Изпълнителен директор