

ПРОСПЕКТ

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

ФС ХОЛДИНГ АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на листваните ценни книжа:	27 000 броя
Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) лева

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ(ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 453-Е от 23.07.2025 г.

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

07 Юли 2025 г.

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

Този документ представлява проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на издадени от “ФС ХОЛДИНГ” АД 27 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка.

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

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

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

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

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

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офиса на “ФС ХОЛДИНГ” АД, с гр. София, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7., тел. +359 883 359 347, ел. поща: fs_holding@mail.bg, лице за контакт: Даниела Атанасова Генчева – Директор за връзка с инвеститорите

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след одобрение му, на интернет страницата на

„Българската фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на емитента „ФС ХОЛДИНГ“ АД (<https://fshold.eu/>).

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

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „ФС ХОЛДИНГ“ АД

„Проспектът“ – Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „ФС ХОЛДИНГ“ АД

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 27 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

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

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

УС - Управителен съвет

Съдържание

1. РЕЗЮМЕ	9
Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите	9
Раздел В – Основна информация за емитента.....	9
Раздел С – Основна информация за ценните книжа	13
Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар	15
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	17
2.1. Систематични рискове:	17
2.2. Несистематични рискове	21
2.3. Рискове, свързани с характера на ценните книжа	25
3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)	30
3.1. Отговорни лица.....	30
3.2. Законово определени одитори	31
3.3. Рискови фактори	32
3.4. Информация за емитента.	32
3.4.1. История и развитие на емитента	32
3.4.2. Фирма и търговско наименование на Емитента.....	32
3.4.3. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС)	32
3.4.4. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента	32
3.4.5. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти	32
3.4.6. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му.	33
3.4.7. Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.	34
3.4.8. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година.	34
3.4.9. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента.	34
3.5. Преглед на стопанската дейност.	34
3.5.1. Описание на основни дейности	34
3.5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.	36
3.6. Организационна структура	36
3.7. Информация за тенденциите	36
3.7.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта	

3.7.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година	36
3.8. Прогноза или оценка на печалбата.....	37
3.9. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав.....	38
3.9.1. Членове на управителният орган	38
3.9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи	39
3.10. Мажоритарни акционери	39
3.10.1. Известна на емитента информация по отношение дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол	39
3.10.2. Известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.	40
3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....	40
3.11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети.....	40
3.11.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана.....	47
3.11.2.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите	48
3.11.2.3. Финансовите данни в Проспекта, които не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента и техният източник.....	48
3.11.3. Правни и арбитражни производства	48
3.11.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	49
3.12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	49
3.12.1. Акционерен капитал.....	49
3.12.2. Учредителен акт и устав.....	49
3.13. Договори от съществено значение	49
3.14. Налични документи.....	50
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)	50
4.1. Съществена информация.....	50
4.1.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането	50
4.1.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията	51
4.2. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия	53
4.2.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)	53
4.2.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа	53

4.2.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите	54
4.2.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия.	54
4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа	54
4.2.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента. Информация относно нивото на подчиненост.	54
4.2.7. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.....	55
4.2.8. Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва.....	60
4.2.9. Падеж.....	64
4.2.10. Индикация за доходността. Методът, по който се изчислява доходността.....	65
4.2.11. Как са представени притежателите на облигациите.....	65
4.2.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били емитирани ценните книжа	70
4.2.13. Дата на емитиране	70
4.2.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	70
4.2.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.	72
4.2.16. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия - ако са различни от Емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.....	76
4.3. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....	76
4.3.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.....	76
4.3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането	76
4.3.1.2. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване	77
4.3.1.3. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми	77
4.3.1.4. Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице	77
4.3.1.5. Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа	77
4.3.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.....	78

4.3.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване.....	78
4.3.2. План за разпространение и разпределение	78
4.3.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа	78
4.3.2.2. Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването. .	79
4.3.3. Цена	79
4.3.3.1. Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа	79
4.3.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа.....	79
4.3.4. Пласиране и поемане.....	79
4.3.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането.....	79
4.3.4.2 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава	79
4.3.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране.	79
4.3.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане.....	80
4.4. Допускане до търговия и организация на посредничеството	80
4.4.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват.	80
4.4.2. Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия.....	80
4.4.3. Име и адрес на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент	81
4.4.4. Емисионната цена на ценните книжа	81
4.5. Допълнителна информация	81
4.5.1. Ако в Проспектът са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали	81
4.5.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме	81

4.5.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента.	81
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ) 81	
5.1. Същност на гаранцията	81
5.1.1. Обезпечения	81
5.1.2. Размер и учредяване на обезпечението	82
5.2. Обхват на гаранцията	82
5.2.1 Подробности за условията и обхвата на гаранцията, случаи на неизпълнение	82
5.2.2. Спазване на финансови съотношения	84
5.3. Гарант.....	85
5.4. Налични документи.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ: Декларации.....	86

1. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

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

Емитент на облигациите е „ФС ХОЛДИНГ“ АД. Облигациите са с ISIN код BG2100054241, CFI код DBVUFR, FISN код FS HOLDING/VARBD 20311203

А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на емитента

„ФС ХОЛДИНГ“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 109054783, с LEI код 48510005MYHGJRYRKA78 и седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7, с телефон: +359 883 359 347, електронна поща: fs_holding@mail.bg, интернет страница: <https://fshold.eu/>

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

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

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

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

А.5 Дата на одобрение на проспекта

Проспектът е одобрен от КФН на 23.07.2025 г. с Решение № 453-Е на КФН.

А.6 Предупреждения

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

Раздел В – Основна информация за емитента

В.1 Кой е емитентът на ценните книжа?

Правната форма на Емитента е акционерно дружество, което е вид капиталово търговско дружество, учредено, организирано и управлявано в Република България съобразно действащото българско законодателство. Единният идентификационен код на Емитента, с който е вписан в търговския регистър към Агенцията по вписванията при Министерството на правосъдието, е 109054783, а идентификационния код на правния субект е LEI код 48510005MYHGJRYRKA78. Седалището и адресът на управление на Емитента са в гр. София 1756, район Витоша, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7. Основната дейност на емитента включва инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници,

инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания, инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони, финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Към датата на Проспекта „ФС Холдинг“ АД няма дъщерни дружества. Съществувалата до датата на Проспекта група на „ФС Холдинг“ АД е осъществявала дейността си на територията на Република България и е включвала дружеството-майка „ФС Холдинг“ АД и дъщерните дружества „Ди Ди Ей Мениджмънт“ ЕАД и „Ес Ен Пропърти“ ЕООД. „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД е с предмет на дейност: придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити. То е българска финансова институция, специализирана в придобиването и управлението на необслужвани вземания. Дружеството е учредено през 2022 г. и вече е активен участник на първичния и вторичния пазар за придобиване на вземания в България. На 28.05.2025 г. „ФС ХОЛДИНГ“ АД е сключило договор за продажба на 100 % от капитала на „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД. Емитентът е притежавал 100 % от капитала на „Ес Ен Пропърти“ ЕООД, като инвестицията е била класифицирана като финансов актив, държан за продажба. На 01.07.2025 г. „ФС ХОЛДИНГ“ АД е продало притежаваните дружествени дялове от капитала на „Ес Ен Пропърти“ ЕООД.

По отношение на т.нар. мажоритарни акционери („major shareholders“), доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК („контрол е налице, когато едно лице: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице“), включително и според чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон. Към датата на проспекта основен акционер, притежаващ 11,32 % от капитала на Емитента е „ИФ Мениджмънт“ АД. Членове на Съвета на директорите са: Розалина Здравкова Станкова, Драгомир Милчев Милков, Юлиян Галинов Асенов. Дружеството се представлява пред трети лица от Розалина Здравкова Станкова. Красимира Иванова Борисова, с регистрационен номер 303 от регистъра на ИДЕС, с адрес гр. Дупница 2600, ж.к. Развесена върба, ул. "Николаевска", бл. 3, ет. 2, ап. 5, в качеството си на експерт-счетоводител, отговорен за одит ангажимента на годишния индивидуален финансов отчет на Емитента за 2023 г., е издала одиторски доклад на 15.03.2024 г. с отказ от мнение поради значимостта на въпросите, описани в раздела от доклада „База за отказ от изразяване на мнение“ относно този финансов отчет. Деян Венелинов Константинов, регистриран одитор, е отговорен за одита на консолидирания годишен финансов отчет на Емитента за 2024 г. и е Управител на „Константинов и партньори“ ООД, одиторско дружество член на ИДЕС с регистрационен номер 166, със седалище и адрес на управление на одиторското дружество гр. София 1614, бул. „Никола Петков“ № 81, ет. 3, които съвпадат с адреса за кореспонденция на одиторското дружество.

В.2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е представена от годишния одитиран индивидуален финансов отчет на Емитента за 2023 г., от годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Емитента за 2024 г. и от междинен консолидиран финансов отчет към 31.03.2025 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя индивидуални финансови отчети до второто тримесечие на 2024 г. и консолидирани финансови отчети от третото тримесечие на 2024 г.

Отчет за приходите и разходите

Показател/Период в хил. лв.	2023 г. индивидуален одитиран	2024 г. консолидиран одитиран	31.03.2025 междинен неодитиран
EBIT (оперативна печалба/(загуба))	-3	23 343	8 526
EBITDA (печалба преди данъци лихви и амортизация)	-3	23 343	8 906
Приходи	-	23 439	13 568

Показател/Период в хил. лв.	<u>Счетоводен Баланс</u>		
	2023 г. индивидуален одитиран	2024 г. консолидиран одитиран	31.03.2025 междинен неодитиран
Общо Активи	22	167 648	182 833
Собствен Капитал	(79)	22 919	27 040
Общо Пасиви	101	144 729	155 793
Финансов Ливъридж (активи/собствен капитал)	(0.28)	7.31	6.76

Показател/Период	<u>Коефициенти</u>		
	2023 г. индивидуален одитиран	2024 г. консолидиран одитиран	31.03.2025 междинен неодитиран
Пасиви/активи	459.09%	86.33%	85.21%
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/разходи за лихви)	-	77.44	1.12
Текуща ликвидност	-	1.56	1.79
Нетни финансови задължения(дългосрочни задължения плюс краткосрочния задължения минус парични средства) в хил. лв.	101 хил. лв.	135 хил. лв.	158 хил. лв.
Коефициент на задлъжнялост(свкупни пасиви/свкупен собствен капитал)	(1.28)	6.31	5.76

Показател/Период в хил. лв.	<u>Парични потоци</u>		
	2023 г. индивидуален одитиран	2024 г. консолидиран одитиран	31.03.2025 междинен неодитиран
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(2)	(181)	(15 188)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	9 391	(87)
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	123	8 230

Проформа финансова информация

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

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

Одиторите са изразили мнение че дружеството е декапитализирано и че е налице съществена несигурност, която би могла да породри значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. В частта

„Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“ е посочено следното: „Обръщаме внимание на пояснителното приложение във финансовия отчет, в което се посочва, че компанията е понесла загуби в размер на 3 хил. лв. /три хиляди лева/ през годината, завършваща на 31.12.2022 год., като към тази дата пасивите на компанията не превишават общата сума на активите с 76 хил. лв. Както е посочено в пояснителното приложение наред с останалите въпроси, изложени в него сочат, че е налице съществена несигурност, която поражда значителни съмнения относно способността на компанията да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.“

В одиторския доклад за 2023 г., е отказано да се изрази мнение относно достоверността на финансовото състояние към 31 декември за годината, за която се отнасят, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

В одиторския доклад на независимия одитор към индивидуалния годишен финансов отчет за отчетната 2023 г. е изразен „Отказ от изразяване на мнение“ при следната База за отказ от изразяване на мнение, а именно: „Одиторските доказателства, които бяха на разположение за нас бяха ограничени поради следните обстоятелства: - Ангажиментът ни за одит на финансовите отчети на ФС Холдинг АД за 2023 г. е първоначален ангажимент за одит. Както е описано в секция „Други въпроси“ от нашия доклад, за одитор на финансовия отчет на Дружеството за предишния период е бил назначен друг одитор. - Ние бяхме назначени като одитори на Дружеството след 31 декември 2023 г. и съответно не сме присъствали на годишните инвентаризации на активите и пасивите на Дружеството за 2023 г. и 2022 г. съгласно чл. 28 от Закона за счетоводството. - Дружеството не разполага с вътрешен кадрови капацитет освен лицата, натоварени с ръководството му. В резултат на ограничените одиторски доказателства не бяхме в състояние да потвърдим или проверим посредством алтернативни одиторски процедури началните салда, както и салдата към 31 декември 2023 г. на оповестените в отчета за финансовото състояние Имоти, Финансови активи, Парични средства и Търговски и други задължения. В следствие на тези въпроси, ние не бяхме в състояние да определим и дали са необходими корекции по отношение съответстващите статии, включени в отчета за печалбата или загубата, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за 2023 г. Дружеството е декапитализирано и не е реализирало приходи през отчетния период. Същото има непогасени данъчни и осигурителни задължения, като срещу него е образувано изпълнително дело за събиране на публични задължения. За обезпечаване на вземането е наложена с постановление на публичен изпълнител възбрана върху недвижим имот на Дружеството. Тези събития или условия, наред с останалите въпроси, разгледани по-горе сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. По наше мнение тези обстоятелства не са адекватно оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството.“

Годишните финансови отчети за 2024 г. са одитирани от Деян Венелинов Константинов, регистриран одитор, и Управител на „Константинов и партньори“ ООД, одиторско дружество с регистрационен номер 166. В одиторският доклад към годишните финансови отчети за 2024 г. не се съдържа квалифицирано мнение.

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

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

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от

рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за систематичните рискове, неспецифични за емитента

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

Ключова информация за рисковете, специфични за емитента или неговия отрасъл

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

Раздел С – Основна информация за ценните книжа

С.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа на ценните книжа

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ облигациите имат присвоен ISIN код BG2100054241, CFI код DBVUFR, FISN код FS HOLDING/VARBD 20311203.

Облигациите от Емисията са емитирани в лева. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисионната стойност на една облигация е 1 000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 27 000 000 лева. Броят на облигациите е 27 000. Срокът на емисията 7 години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период на главницата. Падеж на емисията 03.12.2031 г.

Амортизация на главницата: първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до седмата година – плащанията по главницата се извършват на 8 (осем) вноски равни вноски, всяка на стойност 3 375 000 (три милиона триста седемдесет и пет хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (03.06.2025 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Имуществени права:

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

Неимуществени права:

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

1. Право на участие в общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право на облигационери, притежаващи най-малко 1/10 от облигационната емисия, да искат свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

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

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

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на “ФС ХОЛДИНГ” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книжа са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху облигациите.

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, вписано в ТР с вписване № 20241211095301, заемът е определен за срок от 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 2.00 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-малко от 3.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 03.6.2025; 03.12.2025; 03.6.2026; 03.12.2026; 03.6.2027; 03.12.2027; 03.6.2028; 03.12.2028; 03.6.2029; 03.12.2029; 03.6.2030; 03.12.2030; 03.6.2031; 03.12.2031.

Датите на главничните плащания са, както следва: 03.6.2028; 03.12.2028; 03.6.2029; 03.12.2029; 03.6.2030; 03.12.2030; 03.6.2031; 03.12.2031.

С.2. Къде ще се търгуват ценните книжа

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на “ФС ХОЛДИНГ” АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар. Емитентът се е задължил да предприеме необходимите мерки за регистрация на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Към датата на Проспекта, Емитентът не

възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави, пазари на растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

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

С.3. Гаранции, свързани с ценните книжа

Съгласно решение на Общо събрание на облигационерите (ОСО) от 27.12.2024 г., последващо изменено с решение на ОСО от 30.05.2025 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 27 000 000 (двадесет и седем милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, както и за заплащане на дължимото на довереника на облигационерите възнаграждение за предоставяните от него услуги във връзка с емисията, „ФС ХОЛДИНГ“ АД е учредило в полза на избрания Довереник на облигационерите първи по ред особен залог (по реда на Закона за особените залози) върху свое вземане към „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД с ЕИК 203670940, в размер по номинална стойност от 27 000 000 (двадесет и седем милиона) лева, представляващо част от главница, дължима се на „ФС ХОЛДИНГ“ АД, като част от всички вземания, които „ФС ХОЛДИНГ“ АД е придобило от предходния титуляр „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118, които последното е придобило от първоначалния кредитор „Б2 Капитал Холдинг“ С.à р.л, съгласно Договор за прехвърляне на акционерно финансиране от 29.09.2023 г. (SHAREHOLDER FUNDING TRANSFER DEED/29.09.2023) и представляват част от главница по Договор за заем от 09.06.2016 г., изменен на 25.11.2019 г., сключен между „Агенция за събиране на вземания“ АД, в качеството му на кредитополучател, и „Б2 Капитал Холдинг“ С.à р.л, в качеството му на заемодател. Емитентът „ФС ХОЛДИНГ“ АД се задължава във всеки момент за срока на облигационния заем да поддържа минимална стойност на обезпечението (изчислена по пазарна оценка на заложеното вземане), която да е не по-малка от 110 % (сто и десет процента) от номиналната стойност на вземанията по главницата на облигационния заем, като към момента пазарната стойност на предоставеното обезпечение, съгласно пазарна оценка от 05.11.2024 г. е в размер на 32 500 000 лева.

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

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

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

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите, свързани с частното предлагане, и

тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации, се очаква да бъде 77 519 лв. или 2.87 лв. на облигация. Разходите, отнесени към общия размер на емисията от 27 млн. лева, представляват 0,29 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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

Емитентът "ФС ХОЛДИНГ" АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този проспект:

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ, като съгласно решение на общо събрание на облигационерите от 27.12.2024 г., срокът за това е 6 (шест) месеца от сключването на облигационния заем. Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва на 03.12.2024 г. Дружеството успява да пласира 27 000 облигации от първоначално предложените 27 000 облигации. Целта на облигационния заем е пълно погасяване на задължение на „ФС ХОЛДИНГ“ АД в общ размер на 27 000 000 (двадесет и седем милиона) лева, представляващо дължима покупна цена по сключен договор за прехвърляне на вземанията (цесия) от 18.11.2024г. в полза на „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118.

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

Към датата на проспекта не са постъпвали искания от облигационери за обратно изкупуване на притежавани от тях облигации.

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

- Разходите свързани с частното предлагане са в общ размер на 60 319 лв.

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

- Такса за допускане до търговия на сегмент облигации на БФБ – 1 200 лв.
- Такса към КФН за одобрение на Проспект – 10 000 лв.
- Такса за поддържане на регистрация на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE – 3 000 лв.
- Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR – 3 000 лв.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар възлизат на 77 519 лева.

След допускане до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 29 992 481 лева.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

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

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

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

2.1. Систематични рискове:

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

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

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

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

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

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

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

В прогнозата на Европейската комисия от есента се предвижда растеж на БВП през 2024 г. от 0,9 % в ЕС и 0,8 % в еврозоната. През 2025 г. се очаква растежът на БВП да се ускори до 1,7 % в ЕС и до 1,5 % в еврозоната. Очаква се инфлацията по ХИПЦ в ЕС да намалее от 6,4 % през 2023 г. на 3,0 % през 2024 г. и на 2,5 % през 2025 г. В еврозоната се очаква тя да се забави от 5,4 % през 2023 г. на 2,7 % през 2024 г. и на 2,2 % през 2025 г.

✓ Политически риск

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

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

През месец октомври на 2024 г. се проведеха нови парламентарни избори. Резултатите от тях не доведоха до коренна промяна в разпределение на различните основни партии и след дълги преговори беше формирано ново редовно правителство. Въпреки предходното, мнозинството зад новото правителство е крехко и съставено от политически партии с големи различия по отношение на пътя на развитие на страната и начина на постигане на икономически и социални цели, като във връзка с това съществува риск правителството да не изкара пълен мандат, което да доведе до нови парламентарни избори. Предходното е предпоставка за повишаване на съществуващият риск от продължаващо задълбочаване на политическата криза, а при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на редица законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

✓ **Кредитен риск**

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

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Дата	Агенция	Дългосрочен Чужда/местна валута	Краткосрочен Чужда/местна валута	Перспектива
23.05.2025г.	Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
24.01.2025г.	Moody's	Baa1	Baa1	Стабилна
11.04.2025г.	Fitch	BBB / BBB	F-2 /-	Положителна
02.08.2024г.	Scope	BBB+	S-2	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

✓ **Инфлационен риск**

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През

последните месеци, значителните пакети помощи, които централните банки отпускат на водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента цените на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

По данни на НСИ, публикувани на 16.06.2025 г., индексът на потребителските цени през май 2025 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.0 % спрямо предходния месец, а годишната инфлация за май 2025 г., спрямо май 2024 г. е 3.7 %.

✓ **Риск от безработица**

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

Според резултатите, получени от Наблюдението на работната сила и публикувани от НСИ на 21.05.2025 г., през първото тримесечие на 2025 година :

- Коефициентът на безработица е 3.9%, или с 1.1 процентни пункта по-нисък в сравнение с първото тримесечие на 2024 година;

- Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години се увеличава с 0.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2024 г. и достига 70.4%;

- Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.3%, като в сравнение с първото тримесечие на 2024 г. намалява с 0.7 процентни пункта.

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

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

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

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративния данък и осигуровките в следващите при евентуален скок на бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в

действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ в Емитента, след разплащането на дължимия данък.

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

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

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

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода.

2.2. Несистематични рискове

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

Рискове, специфични за Дружеството, са:

- ✓ **риск, свързан с декапитализация и със съществена несигурност дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие** – през предходни отчетни периоди Дружеството е натрупало сравнително големи за размера на капитала си загуби. Въпреки, че на консолидирана основа към края на 2024 г. Дружеството отчита положителен финансов резултат и

декапитализацията е преодоляна, към края на 2023 г. регистрираният капитал е превишавал нетните активи с 452 хил. лв. Това предполага риск от съществена несигурност, изразена и в одиторският доклад към годишният финансов отчет на Емитента за 2023 г. периодите на историческата финансова информация в настоящия проспект, доколко Дружеството може да продължи да не отговаря на критериите за действащо предприятие в обзримо бъдеще. Независимо от това, ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, като няма планове и намерения за преустановяване на дейността му.

- ✓ **риск от прекратяване на дружеството на основание чл.252, ал.1, т.5 от Търговския закон** - в допълнение на по-горе разгледания риск дружеството да не продължи да функционира като действащо предприятие във връзка съществената декапитализация в предходни исторически периоди, съществува риск от прекратяване на дружеството по реда на чл. 252, ал. 1, т. 4 от ТЗ поради настъпване на обстоятелствата на чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ, а именно чистата стойност на имуществото на дружеството (балансовата стойност на капитала) спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване. Въпреки, че към момента декапитализацията е преодоляна, балансовата му стойност е над размера на вписания капитал и собственият капитал на „ФС Холдинг“ АД е достатъчен за покриване на потенциални бъдещи загуби, възможно е Дружеството да продължи да бъде губещо и в бъдеще и в даден момент да стане неспособно да функционира като действащо предприятие. В тази връзка, Инвеститорите следва да се запознаят подробно с Проспекта, с финансовите отчети и мненията на одитора за съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие, преди да вземат инвестиционно решение.
- ✓ **рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества** - Към датата на проспекта „ФС ХОЛДИНГ“ АД няма инвестиции в дъщерни или асоциирани дружества. Доколкото част от основната дейност на дружеството е инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, при евентуални инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества е възможно в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Следва да се приеме, че основните рискове и несигурности, пред които са изправени дъщерните дружества на групата са рискове, типични за секторите, в които те функционират, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружествата могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори.
- ✓ **бизнес риск** – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарният риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно

въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

- ✓ **кредитен риск** - при осъществяване на своята дейност Емитента е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на вземане. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ **контрагентен риск** – по подобие на кредитния риск, този риск представлява вероятността даден контрагент да не покрие задължението си към Емитента. Дружеството е изложена на този риск при предоставянето на заеми, покупка на вземания, възникване на вземания от клиенти и други. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на този риск. Към края на всеки отчетен период ръководството извършва преглед на приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен контрагентен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Ръководството счита, че кредитната оценка на търговските вземания е добра.
- ✓ **ликвиден риск** - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Въпреки, че към датата на настоящия проспект Емитента разполага с достатъчен ликвиден ресурс за посрещане на своите текущи задължения, в предходни периоди дружеството е било декапитализирано и е изпитвало ликвидни затруднения. Съществува риск, ако ръководството на Емитента не управлява достатъчно ефективно постъпленията спрямо падежа на своите задължения, Дружеството отново да изпадне в ликвидни затруднения и в неспособност да посреща своите задължения.
- ✓ **управленска политика на мениджмънта** - бъдещото развитие на емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. “ФС ХОЛДИНГ” АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най- бързо ако са необходими промени в управленската политика. Неподходящите или забавени промени в стратегията на емитента биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние;
- ✓ **риск от промяна в контрола (акционерната структура)** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на емитента, а оттам да окаже и значително влияние върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си;
- ✓ **зависимост от ключови служители** - бизнесът на емитента е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента. Няма сигурност, че

услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на емитента. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на емитента, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Понастоящем не се поддържа застраховка „ключов персонал“;

- ✓ **неетично и незаконно поведение** - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ **риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните** - съществува риск от осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между емитента и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ **риск от конкуренция в сектора в който дружеството оперира** – Секторът на покупко-продажба на вземания, инвестиционното посредничество и управление на активи, в които основно оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Пазарът е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.
- ✓ **Лихвен риск**- Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е със плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.
- ✓ **Валутен риск** - по-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева. За да управлява ефективно валутния риск, Емитента следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки във валута извън евро.
- ✓ **Регулаторен риск** - Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на

Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказва съществено влияние законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, наредби на КФН и европейски регламенти и др.). Резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

2.3. Рискове, свързани с характера на ценните книжа

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

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

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

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

Заемът е за срок от 7 (седем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 2.00 %, но не по-малко от 3.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (03.12.2024 г.), стойността на EURIBOR е положителна величина в размер на 2.708 %. В момента лихвената политика на Европейската централна банка е в посока на „затягане“, в опит за намаляване на повишената инфлация. Това, от своя страна, би натоварило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. От друга страна, Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска лихва, в случай

че политиката на ЕЦБ се промени. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.00 % на годишна база. Именно с оглед на това да няма толкова висок риск от променливия лихвен процент е заложен минимум в общия лихвен процент.

✓ **Ценови и лихвен риск**

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

✓ **Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на Емитента**

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход преди падежа на облигациите. Облигационерите, инвестирани в настоящата емисия, са изложени на риск от предплащане, тъй като в условията на облигационния заем е включена опция за предсрочното му изкупуване.

✓ **Риск от промяна в стойността на обезпечението**

За обезпечаването на настоящата емисия облигации, Емитентът е учредил в полза на избрания Довереник на облигационерите първи по ред особен залог (по реда на Закона за особените залози) върху свое вземане към „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД с ЕИК 203670940, в размер по номинална стойност от 27 000 000 лева (двадесет и седем милиона лева), представляващо част от главница, дължима на „ФС ХОЛДИНГ“ АД, като част от всички вземания, които „ФС ХОЛДИНГ“ АД е придобило от предходния титуляр „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118, които последното е придобило от първоначалния кредитор „Б2 Капитал Холдинг“ С.à р.л, съгласно Договор за прехвърляне на акционерно финансиране от 29.09.2023 г. (SHAREHOLDER FUNDING TRANSFER DEED/29.09.2023) и представляват част от главница по Договор за заем от 09.06.2016 г., изменен на 25.11.2019 г., сключен между „Агенция за събиране на вземания“ АД, в качеството му на кредитополучател, и „Б2 Капитал Холдинг“ С.à р.л, в качеството му на заемодател. Съгласно решение на общото събрание на акционерите от 30.05.2025 г. за промяна условията на облигационния заем, Емитентът се задължава във всеки момент за срока на облигационния заем да поддържа минимална стойност на обезпечението (изчислена по пазарна оценка на заложеното вземане), която да е не по-малка от 110 % (сто и десет процента) от номиналната стойност на вземанията по главницата на облигационния заем. Към датата на настоящия проспект, обезпечението

по Емисията отговоря на заложените условия, като пазарната му стойност, съгласно пазарна оценка от 05.11.2024 г. е в размер на 32 500 хил. лв., което представлява покритие на номиналната стойност всички главнични плащания в размер на 120,37 %. Въпреки предходното, инвеститорите следва да имат предвид, че поради независещи от Емитента фактори, напр. влошена икономическа обстановка в страната, стойността на предоставено обезпечение може да спадне под прага, съгласно условията на облигационния заем, съответно Емитента да не е в състояние да допълни обезпечението, което от своя страна в случай на предсрочна изискуемост на облигационния заем и пристъпване към изпълнение на обезпечението може да не удовлетвори в пълен размер вземанията на облигационерите по настоящата емисия облигации.

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

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

✓ **Реинвестиционен риск**

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

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

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента, промяна в обезпечението и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или не присъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите. При замяна на

обезпечението се свиква Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява ипотека и/или залог върху активи на Дружеството в полза на довереника на облигационерите.

✓ **Ликвиден риск**

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

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

✓ **Валутен риск**

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

✓ **Инфлационен риск**

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

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

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

✓ **Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

✓ **Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента**

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

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

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

икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

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

3.1. Отговорни лица

Емитентът поема отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на СД на „ФС ХОЛДИНГ“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор, представляващ „ФС ХОЛДИНГ“ АД, Розалина Здравкова Станкова декларира, че доколкото и е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК членовете на СД на Емитента, а именно: Розалина Здравкова Станкова, Драгомир Милчев Милков и Юлиян Галинов Асенов, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията, посочена в Проспекта, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на „ФС ХОЛДИНГ“ АД са гр. София, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7

Съставител на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2023 г. и на междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2024 г. е "ГАЛ ГРУП 1" ООД с адрес гр. София, ул. Бистрица № 7, вх. В, ет. 2, ап. 3.

Съставител на консолидирания одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. е „Прайм Бизнес Консултинг“ АД с адрес гр. София, ул. Стоил Войвода № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9.

Съставител на междинния неодиниран финансов отчет на Дружеството към 31.03.2025 г. е Санка Ангелова Иванова.

„Гал Груп 1“ ООД, „Прайм Бизнес Консултинг“ АД и Санка Ангелова Иванова отговарят солидарно с членовете на СД на Емитента в качеството си на лица по чл. 17, ал. 1 от ЗСч. за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от тях финансови отчети на Емитента. С декларациите си в края на проспекта „Гал Груп 1“ ООД, „Прайм Бизнес Консултинг“ АД и Санка Ангелова Иванова декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Красимира Иванова Борисова, с регистрационен номер 303 от регистъра на ИДЕС, с адрес гр. Дупница 2600, ж.к. Развесена върба, ул. „Николаевска“, бл. 3, ет. 2, ап. 5, в качеството си на експерт-счетоводител отговорен за одит ангажимента на годишния индивидуален финансов отчет на Емитента за 2023 г. е издала одиторски доклад на 15.03.2024 г. с отказ от мнение поради значимостта на въпросите, описани в раздела от доклада „База за отказ от изразяване на мнение“, където посочва, че не е била в състояние да получи достатъчни и уместни одиторски доказателства, които да осигурят база за изразяване на одиторско мнение относно този финансов отчет. Във връзка с предходното, Красимира Борисова не е в състояние да потвърди, че представената в

проспекта информация извлечена от посочения отчет, за който е издала одиторски доклад е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

Деян Венелинов Константинов, регистриран одитор, отговорен за одита на консолидирания годишен финансов отчет на Емитента за 2024 г. и Управител на „Константинов и партньори“ ООД, одиторско дружество с регистрационен номер 166, с декларацията си в края на Проспекта, декларира, че доколкото му е известно съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна. Одиторско дружество „Константинов и партньори“ ООД е член на ИДЕС и е с регистрационен номер 166, с адрес гр. София 1614, бул. „Никола Петков“ № 81, ет. 3.

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

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

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

Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение № 453-Е от 23.7.2025 г.

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

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

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

3.2. Законово определени одитори

На редовно общо събрание на акционерите, проведено на 03.06.2023 г., за проверка и заверка на годишния счетоводен отчет за 2023 г. е била избрана Илиана Петрова Баева, регистриран одитор, член на ИДЕС с регистрационен номер 126 и с адрес: гр. Плевен, ул. „Босилеград“ № 11, вх. А, ет. 2, ап. 4. В края на 2023 г. на основание чл. 65, ал. 4 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, поради изпълняването на одиторски ангажменти по задължителен финансов одит за период от 7 (седем) сумарно считани години, Илиана Баева е сменена като регистриран одитор и годишният финансов отчет на Емитента за 2023 г. е одитиран от Красимира Иванова Борисова, член на ИДЕС с регистрационен номер 303 от регистъра на ИДЕС, г., с адрес гр. Дупница 2600, ж.к. Развесена върба, ул. "Николаевска", бл. 3, ет. 2, ап. 5.

На редовното общо събрание на акционерите, проведено на 11.06.2024 г. се извършват редица организационни промени в Емитента, като е избран нов съвет на

директорите, нов одитен комитет и нов одитор, който да провери и завери отчета годишният финансов отчет на емитента за 2024 г. Годишните финансови отчети на Емитента за 2024 г. са одитирани от Деян Венелинов Константинов, регистриран одитор, отговорен за одита и Управител на „Константинов и партньори“ ООД, одиторско дружество член на ИДЕС с регистрационен номер 166, с адрес гр. София 1614, бул. „Никола Петков“ № 81, ет. 3.

3.3. Рискови фактори

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

3.4. Информация за емитента.

3.4.1. История и развитие на емитента

„ФС ХОЛДИНГ“ АД е акционерно дружество. Дружеството е с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от ЗППЦК и е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование „ФС ХОЛДИНГ“ АД и ЕИК 109054783.

3.4.2. Фирма и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „ФС ХОЛДИНГ“, което се изписва на латиница по следния начин: FS HOLDING.

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

Място на регистрация на Емитента е България. Дружеството е регистрирано в ТР с ЕИК 109054783.

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 48510005MYHGJRYRKA78.

3.4.4. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента

Дружеството е акционерно дружество, учредено като Фармстаринвест Приватизационен Фонд на Учредително събрание, проведено в гр. Дупница на 21.09.1996 г. На 25 март 1998 г. с решение по ФД 1034/1996 г. на Кюстендилски Окръжен Съд Дружеството се преобразува в Холдинг с наименование Фармстаринвест холдинг АД. През 2001 г. е дружеството е преименувано на ФС Холдинг АД с ЕИК 109054783. Дейността на „ФС Холдинг“ АД не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

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

Седалището на Емитента е България, гр. София, кв. Лозенец, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7, телефон: 070151170, ел. поща: fs_holding@mail.bg, интернет страница: <https://fshold.eu>

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

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

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

На 30.09.2024 г. „ФС Холдинг“ АД емитира облигационна емисия в размер на 18 млн. лева, с ISIN BG2100041248, разпределена в 18 000 броя с номинал 1 000 лева. Облигационната емисия е обезпечена и е със следните параметри:

- **Срок на облигационния заем:** 7 години с три години гратисен период за главницата;
- **Лихва по облигационния заем:** Променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,5 %, но не по-малко от 3% и не повече от 5,5%;
- **Период на лихвеното плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- **Дати на падежите на лихвени плащания:** 30.3.2025; 30.9.2025; 30.3.2026; 30.9.2026; 30.3.2027; 30.9.2027; 30.3.2028; 30.9.2028; 30.3.2029; 30.9.2029; 30.3.2030; 30.9.2030; 30.3.2031; 30.9.2031;
- **Дати на падежите на главнични плащания:** 30.3.2028; 30.9.2028; 30.3.2029; 30.9.2029; 30.3.2030; 30.9.2030; 30.3.2031; 30.9.2031;
- **Цел на облигационния заем:** Пълно погасяване на задължение на „ФС ХОЛДИНГ“ АД в общ размер на 18 000 000 (осемнадесет милиона) лева, представляващо дължима покупна цена по сключен договор за прехвърляне на вземанията (цесия) от 02.09.2024г. в полза на „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118.

През м. Декември 2024 г. „ФС Холдинг“ АД е емитирало и втори облигационен заем в размер на 27 000 000 лв., който е предмет на разглеждане в настоящия Проспект.

През м. септември 2024 г. „ФС Холдинг“ АД е придобило 100% от дружествените дялове на „Ес Ен Пропърти“ ЕООД за сумата от 100 лв. На 01.07.2025 г. Емитентът е продал всичките 100 % от притежаваните от него дружествени дялове на „Ес Ен Пропърти“ ЕООД. Към датата на проспекта предстои вписването на промяната в собствеността в ТР към Агенция по вписванията, с подадено заявление от купувача с номер 20250701145857 от 01.07.2025 г.

През м. декември 2024 г. е придобило всички акции от капитала на „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД. Придобиването е осъществено чрез договор, предвиждащ отсрочено заплащане на цената на акциите, като съгласно договора за придобиване ФС Холдинг следва да заплати на продавача 5 200 хил. лв. до 30.06.2025 г. На 20.05.2025 г., дружеството-продавач по договора за продажба на акциите на „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД, сключва договор за прехвърляне на вземания (цесия) и прехвърля вземането си в размер на 5 200 хил. лв. от „ФС Холдинг“ АД на Владимир Иванов Владимиров. Преди падежа на задължението на „ФС Холдинг“ АД по заплащане на цената на акциите на „Ди Си Ей Мениджмънт“ АД, мениджмънта на Емитента преценява, че икономически целесъобразно за дружеството е да продаде акциите си в „Ди Си Ей Мениджмънт“ АД в следствие, на което се договаря с новия кредитор и на 28.05.2025 г. „ФС Холдинг“ АД сключва договор с Владимир Владимиров договор за прехвърляне на 100% от акциите на „Ди Си Ей Мениджмънт“ АД срещу пълното погасяване на паричното задължение.

Към датата на проспекта предстои вписването на промяната в собствеността в ТР към Агенция по вписванията, с подадено заявление от купувача с номер 20250703153925 от 03.07.2025 г.

За периода на историческата финансова информация за 2023 г. стойността на собствения капитал на дружеството е по-ниска от стойността на основния му капитал. Декапитализацията на дружеството продължава повече от 15 години, като причините за това е натрупания отрицателен резултат. Въпреки усилията да инвестира в доходоносни активи, както и да реализира притежаваните активи с положителен резултат, мениджмънта на компанията не успява да се справи с продължаващата декапитализация в периода, като едва към края на 2024 г., в резултат на направените инвестиции и оптимизацията на дълга, декапитализацията е преодоляна. Намеренията на ръководството са да запази това състояние и да не допуска отново декапитализация на дружеството, като подлага на внимателен анализ инвестициите и разходите на дружеството с цел превенция и ефективно противодействие на негативните последици (загуби) и поддържането им в относително ниски нива на проява.

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

След края на финансовата година, приключила на 31.12.2024 г., не са извършени съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

3.4.9. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента.

“ФС ХОЛДИНГ” АД финансира дейността си чрез собствени средства, привлечените средства от настоящата облигационна емисия и издадената на 30.09.2024 г. облигационна емисия в размер на 18 млн. лева, както и от банкови заеми, които към 31.03.2025 г., на консолидирана база, са в размер на 75 770 хил. лв. Към датата на настоящия проспект не се очаква съществена промяна в начина на финансиране, освен гореописаното.

3.5. Преглед на стопанската дейност.

3.5.1. Описание на основни дейности

Към датата на Проспекта Емитентът не притежава дъщерни дружества

Основният предмет на дейност на Емитента включва инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални

зони. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона.

През септември 2024 г. ФС Холдинг придобива 100 бр. акции, представляващи 100% от капитала на „Ес Ен Пропърти“ ЕООД. Инвестицията е рекласифицирана като финансов актив държан за продажба към 31.12.2024 г. Предметът на дейност е вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, консултантска дейност, рентниерство, покупко-продажба на недвижими имоти с цел инвестиция, строителство, проектиране и изграждане на обекти, производство, транспортна и спедиционна дейност, посредническа дейност, включително посредничество при сделки с недвижими имоти, търговско представителство и посредничество на български и чуждестранни юридически лица, внос и износ, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дружеството не осъществява дейност. На 01.07.2025 г. Емитентът е продал всичките 100 % от притежаваните от него дружествени дялове на „Ес Ен Пропърти“ ЕООД. Към датата на проспекта предстои вписването на промяната в собствеността в ТР към Агенция по вписванията, с подадено заявление от купувача с номер 20250701145857 от 01.07.2025 г.

На 13.12.2024 г. дружеството – майка „ФС ХОЛДИНГ“ АД придобива 100 % от капитала на „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД. „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД е българска финансова институция, специализирана в придобиването и управлението на необслужвани вземания. Дружеството е учредено през 2022 г. и вече е активен участник на първичния и вторичния пазар за придобиване на вземания в България. „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД има следният предмет на дейност: придобиване на вземания по кредити или дейност, представляваща друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други) във връзка с кредити. На 20.05.2025 г., дружеството-продавач по договора за продажба на акциите на „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД, сключва договор за прехвърляне на вземания (цесия) и прехвърля вземането си в размер на 5 200 хил. лв. от „ФС Холдинг“ АД на Владимир Иванов Владимиров. Преди падежа на задължението на „ФС Холдинг“ АД по заплащане на цената на акциите на „Ди Си Ей Мениджмънт“ АД, мениджмънта на Емитента преценява, че икономически целесъобразно за дружеството е да продаде акциите си в „Ди Си Ей Мениджмънт“ АД в следствие, на което се договаря с новия кредитор и на 28.05.2025 г. „ФС Холдинг“ АД сключва договор с Владимир Владимиров договор за прехвърляне на 100% от акциите на „Ди Си Ей Мениджмънт“ АД срещу пълното погасяване на паричното задължение. Към датата на проспекта предстои вписването на промяната в собствеността в ТР към Агенция по вписванията, с подадено заявление от купувача с номер 20250703153925 от 03.07.2025 г

През 2023 г. Емитентът не е реализирал приход. Информация за приходите на Групата на Емитента и техните източници е представена в следващата таблица:

Източник на приходи	31.03.2025 г. Неодитирани данни на консолидирана база BGN '000
Продажба на придобити активи от обезпечения	180
Приходи от лихви по предоставени заеми	35

Приходи от лихви по закупени портфейли	7 437
Други приходи от лихви	413
Нетни кредитни печалби/(загуби) по закупени портфейли	5 489
Други	14
ОБЩО	13 568

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

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

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, не е правил изявления за конкурентната си позиция.

3.6. Организационна структура

Към датата на проспекта „ФС Холдинг“ АД няма дъщерни дружества. Към датата на Проспекта Емитентът не е зависим от друг субект в рамките на групата, към която принадлежи.

3.7. Информация за тенденциите

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

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последният публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.

Няма значителна промяна във финансовото състояние и дейността на съществувалата до датата на проспекта група на Емитента след края на първото тримесечие на 2025 г. до датата на настоящия Проспект.

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

На 03.12.2024 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 27 млн. лева. Привлечените средства са използвани за заложените цели съгласно предложението на ръководството по настоящата емисия. Въз основа на решение на Съвета на директорите на „ФС ХОЛДИНГ“ АД от 25.09.2024 г., на 30.09.2024 г. са емитирани 18 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации със следните параметри на облигационния заем: размер на облигационния заем: 18 000 000 (осемнадесет милиона) лева; срок – 7 години (84 месеца); лихва – плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1,5%, но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5,5 %, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year); периодичност на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно.

През 2024 г. продължаващата война в Украйна, заформящата се нова в близкия изток и инфлацията продължиха да бъдат основни фактори за текущата икономическа година. Ценовото поскъпване на стоките и услугите продължава да бъдат високи и

основен проблем пред централните банки, включително и за българската икономика. Основните лихвени проценти продължават да са високи, а с тях и страха от свиване на икономическия ръст и рецесия, която би се отразила и на цялостната икономическа дейност в страната, а оттам и на дружеството емитент. Забелязват се и проблеми във финансовия и банков сектор, като бяха налице и първи фалити на големи банки в Европа и в САЩ. Въпреки това централните банкери продължават да твърдят, че няма системен риск.

За периода на историческата финансова информация за 2023 г. стойността на собствения капитал на дружеството е по-ниска от стойността на основния му капитал. Декапитализацията на дружеството продължава повече от 15 години, като причините за това е натрупания отрицателен резултат. Въпреки усилията да инвестира в доходоносни активи, както и да реализира притежаваните активи с положителен резултат, мениджмънта на компанията не успява да се справи с продължаващата декапитализация в периода, като едва към края на 2024 г., в резултат на направените инвестиции и оптимизацията на дълга, декапитализацията е преодоляна. Намеренията на ръководството са да запази това състояние и да не допуска отново декапитализация на дружеството, като подлага на внимателен анализ инвестициите и разходите на дружеството с цел превенция и ефективно противодействие на негативните последици (загуби) и поддържането им в относително ниски нива на проява.

Ръководството на Емитента има стратегически планове за развитието на Дружеството чрез осъществяване на основния предмет на дейност, а именно: структуриране на инвестиционен портфейл чрез придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия от публични и непублични дружества и покупка на финансови инструменти. Стремешът на Ръководството е инвестициите да са в дружества, които развиват активна дейност в атрактивни сектори на икономиката и имат потенциал за развитие чрез нарастване на пазарния дял. Необходимите средства за инвестициите ръководството на Емитента възнамерява да получи от собствени средства чрез управлението на ликвидните средства на групата, увеличение на капитала или от облигационни или банкови заеми, като изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс. Формирането на „портфейл от дялови участия предоставя възможност на „ФС ХОЛДИНГ“ АД да развие структура, която самостоятелно да покрива задълженията си по получените облигационни заеми, без необходимост от външно финансиране. Преценката на ръководството относно конкретното инвестиционно намерение е съобразена с пазарните условия и възможните инвестиционни алтернативи. Рентабилността на проектите се планира да осигури допълнителна ликвидност в Дружеството-майка, която да бъде използвана за развитието на групата на Емитента.

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

3.8. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

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

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

3.9.1. Членове на управителния орган

1. **Розалина Здравкова Станкова** – изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7;
 - член на СД от 12.12.2024 г. и изпълнителен директор от 12.12.2024г., а мандатът и изтича 11.06.2029 г.;
 - информация за управленски участия в други дружества, извън групата на Емитента:
 - „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118 – Изпълнителен директор и член на СД;
 - „КОЛЕКТ БГ“ АД, ЕИК 203693558 – Член на СД;
 - „СМАРТ КЪЛЕКТ“ ЕООД, ЕИК 203156024 – Управител;
 - „ЛОГИКОМ ПЛЮС“ ООД, ЕИК 175184152 – Съдружник и Управител;
 - „ЛОГИКОМ“ ООД, ЕИК 121105906 – Съдружник и Управител;
 - „АЕРОТЕКС“ АД, ЕИК 175208564 - Член на СД;
 - „СПЕШЪЛ ПЪРПЪС КАМПЪНИ – КРЕМИКОВЦИ“ ЕООД, ЕИК 207331161 - Управител
 - Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.
2. **Драгомир Милчев Милков** – член на СД, служебен адрес: гр. София ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7;
 - Заема длъжността от 12.12.2024г., а мандатът и изтича 11.06.2029 г.;
 - информация за управленски участия в други дружества, извън групата на Емитента:
 - „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118 – Изпълнителен директор и член на СД;
 - „ИНОВАТИВНИ ФИНАНСИ“ ООД, ЕИК 201257149 – Съдружник;
 - „АГЕНЦИЯ ЗА СЪБИРАНЕ НА ВЗЕМАНИЯ“ ЕАД, ЕИК 203670940 – Изпълнителен директор и член на СД;
 - „Финанс Про Колект“ ООД, ЕИК 201678810 - Съдружник;
 - „БГ Трейд Център“ ООД с ЕИК 202323098 – Съдружник.
 - Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.
3. **Юлиан Галинов Асенов** – член на СД, служебен адрес: гр. София ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7;
 - Заема длъжността от 12.12.2024 г., а мандатът му изтича 11.06.2029 г.;
 - информация за управленски участия в други дружества, извън групата на Емитента:
 - „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118 – член на СД;
 - „ПАРК БОРИСОВА ГРАДИНА – ГАЛАТА“, ЕИК 206434977 – Член на Управителния съвет;

➤ Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.

Всички членове на Съвета на директорите на Емитента са независими по смисъла на чл.116а¹ от ЗППЦК.

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

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

3.10. Мажоритарни акционери

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

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

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

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

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

- Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.
- Овластителният режим по чл. 114 - чл. 114а от ЗППЦК се прилага в конкретно определени от посочените разпоредби на закона случаи, при които е възможно да е налице необходимост от предварително овластително решение от страна на общото събрание на акционерите на дружеството, респективно от управителния му орган, за сключването на дадена сделка от страна на публичното дружество с цел защита на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество.
- В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.)

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

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на "ФС ХОЛДИНГ" АД в горепосочения смисъл.

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

3.11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторските доклади и отчети за управление за финансовата 2023 г., одитираният годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г., както и междинният финансов отчет към 31.03.2024 г. и междинният консолидиран финансов отчет към 31.03.2025 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (<https://fshold.eu/>). Финансовите отчети на "ФС ХОЛДИНГ" АД са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети. През периода, за който е представена историческа финансова информация,

емитентът не е променял референтната балансова дата, както и не е променял счетоводната рамка. **ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

BGN'000	31.12.2023 г. одитиран индивидуален	31.12.2024 г. одитиран консолидиран	31.03.2025 г. неодитиран консолидиран
АКТИВ			
Нетекущи активи	22	122 566	118 450
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	984	883
Инвестиции в асоциирани предприятия	21	20	20
Инвестиционни имоти	-	19 200	19 004
Други нетекущи финансови активи	-	99 384	95 556
Нетекущи търговски и други вземания	-	27	25
Нематериални активи	-	2 862	2 873
Отсрочени данъчни активи	-	89	89
Текущи активи	-	45 082	64 383
Материални запаси	-	883	12 191
Търговски и други вземания	-	10 637	22 319
Данъчни вземания	-	1	1
Текущи финансови инструменти	-	637	637
Други текущи финансови активи	-	23 591	26 947
Пари и парични еквиваленти	-	9 333	2 288
ОБЩО АКТИВИ	22	167 648	182 833
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал	373	373	373
Резерви	17	17	17
Натрупани печалби/(загуби)	(469)	22 529	26 650
Общо собствен капитал	(79)	22 919	27 040
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения	-	115 870	119 861
Нетекущи финансови пасиви по облигационен заем	-	41 094	43 664
Други нетекущи финансови пасиви	-	64 358	75 770
Нетекущи търговски и други задължения	-	10 418	427
Текущи задължения	101	28 859	35 932
Текуща част от финансови пасиви по облигационен заем	-	285	734
Други текущи финансови пасиви	-	15 232	13 224
Текущи търговски и други задължения	101	12 845	20 728
Текущи данъчни пасиви	-	497	1 246

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	22	167 648	182 833
--------------------------------	----	---------	---------

През 2023 г., дружеството не е извършвало дейност. През 2024 г. дружеството започва да развива отново дейност и балансовото число се покачва драстично, като ръстът се дължи на емитираните две облигационни емисии в размер на 18 000 хил. лв. и 27 000 хил. лв., както и на покупката на дъщерни дружества и консолидирането им.

Съществувалата до датата на проспекта Група на Емитента е използвала значителен размер на дългово финансиране на дейността си, като процентното отношение на собствения капитал от всички източници на финансиране към края на първото тримесечие на 2025 г. е в размер на 14,78 %. Привлеченият капитал е от облигационни заеми в размер на 43 664 хил. лв., банкови заеми в размер на 75 770 хил. лв., а останалата част в размер на 36 359 хил. лв. представлява търговски и други задължения. Облигационните заеми на емитента са обезпечени, като балансовата стойност на вземанията на Емитента, които са обект на обезпечение по облигационните емисии е в размер на 45 000 хил. лв.

Дружеството поддържа доста високи нива на ликвидност в края на първо тримесечие на 2025г.

Към края на първо тримесечие на 2025 г. Емитентът отчита ръст в активите си спрямо края на 2024 г. в размер на около 9,00 %. Ръстът се дължи най-вече на увеличението на текущите активи и по-конкретно на придобити активи от обезпечения, отчитани в перото на материалните запаси, като придобитите активи са в размер на 12 061 хил. лв., при отчетени 803 хил. лв. към края на 2024 г. Друго перо, по което Емитентът отчита ръст през първото тримесечие на 2025 г. е при предоставените аванси за покупка на активи, като към 31.03.2025 г. неговата стойност е в размер на 15 072 хил. лв. при отчетени 681 хил. лв. към 31.12.2024 г.

Най-значителни по-размер пера в актива на дружеството са „Други нетекущи финансови активи“ и „Други текущи финансови активи“. В следващите таблици е представена разбивка на тези две статии от отчета за финансово състояние на емитента.

Други нетекущи финансови активи			
BGN'000	31.12.2023 г. одитиран индивидуален	31.12.2024 г. одитиран консолидиран	31.03.2025 г. неодитиран консолидиран
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност, в т.ч.			
Облигации	-	2 290	4 242
Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност, в т.ч.			
Вземания по договори за цесия	-	97 079	91 299
Вземания по търговски заеми	-	15	15

Други текущи финансови активи			
BGN'000	31.12.2023 г. одитиран индивидуален	31.12.2024 г. одитиран консолидиран	31.03.2025 г. неодитиран консолидиран
Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност, в т.ч.			
Вземания по договори за цесия	-	22 136	24 285
Вземания по заеми	-	1 426	2 237
Лихви по заеми	-	29	425

„Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД, ползва банкови заеми, като информация за тях към 31.03.2025 г. е представена в следващата таблица:

Банка	Дата на отпускане	Усвоена сума '000	Валута	Лихвен %	Обезпечен	Цел	Краен срок	Салдо към 31.03.2025 '000 лв.
Инвестбанк	25.09.2023	23 178	евро	6,50 %	да	инвестиционен	26.12.2025	44 125
Инвестбанк	19.11.2024	5 000	евро	6,50 %	да	покупка на вземания	26.11.2026	16 625
Общинска банка	20.12.2024	10 000	лева	4,40 %	да	оборотен капитал	20.12.2027	10 000
Инвестбанк	04.02.2025	7 000	лева	3М Euribor + 4 %, но не по-малко от 6 %	да	покупка на вземания	20.01.2029	7 000

В следващата таблица е представена информация към 31.03.2025 г. с ползваните търговски заеми от Група на емитента:

Дружество заемополучател	Дата на отпускане	Усвоена сума '000	Валута	Лихвен %	Обезпечен	Цел	Краен срок	Салдо към 31.03.2025 '000 лв.
Агенция за събиране на вземания АД	29.09.2023	9 746	евро	5,00 %	да	покупка на вземания	15.09.2025	7 647
СПККремиковци	18.03.2025	1 956	Лева	5,00 %	не	покупка на вземания	18.03.2026	1 956
ДНС Инвест АД	25.11.2024	115	лева	5,00 %	не	оборотен капитал	25.11.2025	115

Към 31.03.2025 г. Група на Емитента отчита инвестиционни имоти на стойност 19 004 хил. лв. Имотите са собственост на „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД и представляват – „София Център Пропърти“ АД, представляващ административна сграда, находяща се в гр. София, ул. Ангел Кънчев 2. Върху притежаваните от Групата на Емитента недвижими имоти няма учредени тежести.

Най-значителни по размер пера в пасива на дружеството са „Други нетекущи финансови пасиви“ и „Други текущи финансови пасиви“. В следващата таблица е представена разбивка на тези две статии от отчета за финансово състояние на емитента.

BGN'000	31.12.2023 г. одитиран индивидуален	31.12.2024 г. одитиран консолидиран	31.03.2025 г. неодитиран консолидиран
<i>Други нетекущи финансови пасиви</i>			
Нетекуща част на банков заем, в т.ч.			
Главници	-	64 358	75 770
<i>Други текущи финансови пасиви</i>			
Търговски заеми, в т.ч.			
Главници, в т.ч.	-	14 028	11 593
Свързани лица	-	115	115
Лихви	-	1 204	2 250

За периода на историческата финансова информация за 2023 г. стойността на собствения капитал на дружеството е по-ниска от стойността на основния му капитал. Декапитализацията на дружеството продължава повече от 15 години, като причините за това е натрупания отрицателен резултат. Въпреки усилията да инвестира в доходноосни активи, както и да реализира притежаваните активи с положителен резултат, мениджмънта на компанията не успява да се справи с продължаващата декапитализация в периода, като едва към края на 2024 г., в резултат на направените инвестиции и оптимизацията на дълга, декапитализацията е преодоляна. Намеренията

на ръководството са да запази това състояние и да не допуска отново декапитализация на дружеството, като подлага на внимателен анализ инвестициите и разходите на дружеството с цел превенция и ефективно противодействие на негативните последици (загуби) и поддържането им в относително ниски нива на проява.

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

BGN'000	31.12.2023 г. одитиран индивидуален	31.03.2024 г. неодитиран индивидуален	31.12.2024 г. одитиран консолидиран	31.03.2025 г. неодитиран консолидиран
Нетни приходи от продажби, в т.ч.	-	-	-	-
Услуги	-	-	-	-
Други	-	-	-	194
Общо разходи за дейността, в т.ч.	(3)	(3)	(96)	(5 042)
Разходи за материали	-	-	-	(17)
Разходи за външни услуги	(3)	-	(63)	(2 001)
Разходи за амортизации	-	-	-	(380)
Разходи за възнаграждения и компенсирани отпуски	-	-	(24)	(2 138)
Разходи за осигуровки	-	-	(4)	(297)
Други разходи	-	(3)	(5)	(209)
Финансови разходи в т.ч.	-	-	(297)	(3 674)
Разходи за лихви	-	-	(297)	(3 450)
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	-	-
Други финансови разходи	-	-	-	(224)
Финансови приходи в т.ч.	-	-	1 297	7 885
Приходи от лихви по предоставени заеми	-	-	654	35
Приходи от лихви по закупени портфейли	-	-	-	7 437
Лихви от облигации	-	-	-	413
Приходи от преоценки на финансови активи	-	-	635	-
Отрицателна репутация при придобиване на дъщерно предприятие	-	-	22 150	-
Нетни кредитни печалби/(загуби) по закупени портфейли	-	-	-	5 489
Общо приходи	0	0	23 439	13 568
Общо разходи	(3)	(3)	(393)	8 716
Печалба преди данъци	(3)	(3)	23 046	4 852
Разходи за данъци	-	-	(45)	(731)
Печалба след облагане с данъци в т.ч.	(3)	(3)	23 001	4 121

За периода 2023 г. дружеството не е генерирало приходи. През 2024 г., направените инвестиции, дават резултат и дружеството отново започва да генерира приходи. Приходите през 2024 г. и до 31.03.2025 г., са в значителната си част генерирани от финансова дейност на Групата на Емитента.

Разходи през 2023 г. са свързани само с външни услуги. През 2024 г. оперативните и финансовите разходи отчитат ръст спрямо предходния период. Оперативните разходи се увеличават многократно, като причина може да се посочи, увеличените разходи за външни услуги и генерираното на разходи за възнаграждения. Във финансовите разходи

през 2024 г. се появяват разходи за лихви, които са свързани с банковите заем на групата и облигационните емисии.

През 2024 г. отчита приход от 22 150 хил. лв. от отрицателна репутация при придобиване на дъщерното предприятие. На 13.12.2024 г. „ФС Холдинг“ АД придобива 100,00% от капитала на „Ди Си Ей Мениджмънт“ ЕАД. Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в консолидирания финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.12.2024 г.).

Активи и пасиви	Справедлива стойност към датата на придобиване (BGN '000)
Нетекущи активи	162 658
Имоти, машини и съоръжения	984
Нематериални активи	2 862
Инвестиционни имоти	19 200
Дългосрочни финансови активи	2 290
Дългосрочни вземания	97 121
Дългосрочни вземания в свързани предприятия	40 094
Отсрочени данъчни активи	89
Текущи активи	44 436
Материални запаси	883
Други краткосрочни финансови активи	23 591
Търговски и други вземания	10 629
Парични средства	9 333
ОБЩО АКТИВИ	207 094
Нетекущи пасиви	155 959
Нетекущи финансови пасиви	145 541
Нетекущи търговски и други задължения	10 418
Текущи пасиви	23 785
Текущи финансови пасиви	15 704
Текущи търговски и други задължения	8 081
ОБЩО ПАСИВИ	179 744
НЕТНИ РАЗГРАНИЧИМИ АКТИВИ	27 350
100% ОТ НЕТНИТЕ РАЗГРАНИЧИМИ АКТИВИ	27 350

На 30.09.2024 г. „ФС Холдинг“ АД придобива 100,00% от капитала на „Ес Ен Пропърти“ ЕООД. В резултат на направена оценка от „Балкан Консулт 2002“ ЕООД, чрез лицензиран оценител Биляна Демирева, притежаваща сертификат № 100102392, издаден от КНОБ, притежаваните от „Ес Ен Пропърти“ ЕООД дълготрайни активи са

преоценени. При изготвяне на оценката са използвани Метода на сравнителните аналози и Метода на приходната стойност в съотношение 95%:5%. Резултатите от изготвената оценка са представени по – долу:

Активи и пасиви	Справедлива стойност към датата на придобиване (BGN '000)
Нетекущи активи	6 870
Имоти, машини и съоръжения	6 870
Текущи активи	1
Парични средства	1
ОБЩО АКТИВИ	6 871
Нетекущи пасиви	5 476
Нетекущи финансови пасиви	5 476
Текущи пасиви	1 150
Текущи търговски и други задължения	1 150
ОБЩО ПАСИВИ	6 626
НЕТНИ РАЗГРАНИЧИМИ АКТИВИ	245
100% ОТ НЕТНИТЕ РАЗГРАНИЧИМИ АКТИВИ	245

За придобиването на всички дружествени дялове на „Ес Ен Пропърти“ ЕООД, Емитента е заплатил 100 лв. Икономическите ползи за емитента в резултат на придобиването на дъщерното дружество са значителни, като срещу заплатената цена, придобива нетни разграничими активи в размер на 245 хил. лв. В консолидирания одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г. инвестицията в „Ес Ен Пропърти“ ЕООД е рекласифицирана като финансов актив държан за продажба.

През 2023 г. дружеството отчита загуба в размер на 3 хил. лв., която се дължи на липсата на приходи за периода. Към края на 2024 г. дружеството регистрира положителен финансов резултат от 23 001 хил. лв., а към 31.03.2025 г. – положителен финансов резултат в размер на 4 121 хил. лв., като причините са генерирането на приходи от финансовата дейност, които значително изпреварват ръстът в разходите от оперативни и финансова дейност, както и отрицателната репутация при покупката на дялове и акции в дъщерни дружества в размер на 22 150 хил. лв. към края на 2024 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

BGN'000	31.12.2023 г. одитиран индивидуален	31.03.2024 г. неодитиран индивидуален	31.12.2024 г. одитиран консолидиран	31.03.2025 г. неодитиран консолидиран
Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	-	-	-	38 969
Плащания към доставчици за стоки и услуги	(2)	(6)	(41)	(53 854)
Плащания за възнаграждения на персонала	-	-	(121)	(2 648)

Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	-	-	(6)	(230)
Други постъпления/(плащания), нетно	-	6	(13)	2 575
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност	(2)	-	(181)	(15 188)
Парични потоци от инвестиционна дейност				
Получени лихви	-	-	58	-
Други постъпления/парични плащания за придобиване на участия в дъщерни предприятия	-	-	9 333	-
Плащания, свързани с придобиване на нетекущи активи	-	-	-	87
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	-	-	9 391	(87)
Парични потоци от финансова дейност				
Постъпления от заеми	-	-	123	15 045
Платени заеми	-	-	-	(7 754)
Плащания при изкупуване на собствени акции	-	-	-	(978)
Получени краткосрочни заеми	-	-	-	6 805
Върнати краткосрочни заеми	-	-	-	(3 544)
Постъпления от лихви	-	-	-	1
Плащания на лихви	-	-	-	(2 802)
Лизингови плащания	-	-	-	(56)
Други постъпления и плащания от финансова дейност	-	-	-	1 513
Нетни парични потоци използвани във финансовата дейност	-		123	8 230
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	(2)	-	9 333	(7 045)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	2	-	-	9 333
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	-	-	9 333	2 288

3.11.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

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

Годишните финансови отчети на “ФС ХОЛДИНГ” АД за 2023 г. и 2024 г. са одитирани. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети.

Годишните финансови отчети 2023 г. са одитирани от Красимира Иванова Борисова, с регистрационен номер 303 от регистъра на ИДЕС, с адрес гр. Дупница 2600, ж.к. Развесена върба, ул. "Николаевска", бл. 3, ет. 2, ап. 5. В одиторския доклад на независимия одитор към индивидуалния годишен финансов отчет за отчетната 2023 г. е изразен „Отказ от изразяване на мнение“ при следната База за отказ от изразяване на мнение, а именно: „Одиторските доказателства, които бяха на разположение за нас бяха ограничени поради следните обстоятелства: - Ангажиментът ни за одит на

финансовите отчети на ФС Холдинг АД за 2023 г. е първоначален ангажимент за одит. Както е описано в секция „Други въпроси“ от нашия доклад, за одитор на финансовия отчет на Дружеството за предишния период е бил назначен друг одитор. - Ние бяхме назначени като одитори на Дружеството след 31 декември 2023 г. и съответно не сме присъствали на годишните инвентаризации на активите и пасивите на Дружеството за 2023 г. и 2022 г. съгласно чл. 28 от Закона за счетоводството. - Дружеството не разполага с вътрешен кадрови капацитет освен лицата, натоварени с ръководството му. В резултат на ограничените одиторски доказателства не бяхме в състояние да потвърдим или проверим посредством алтернативни одиторски процедури началните салда, както и салдата към 31 декември 2023 г. на оповестените в отчета за финансовото състояние Имоти, Финансови активи, Парични средства и Търговски и други задължения. В следствие на тези въпроси, ние не бяхме в състояние да определим и дали са необходими корекции по отношение съответстващите статии, включени в отчета за печалбата или загубата, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за 2023 г. Дружеството е декапитализирано и не е реализирало приходи през отчетния период. Същото има непогасени данъчни и осигурителни задължения, като срещу него е образувано изпълнително дело за събиране на публични задължения. За обезпечаване на вземането е наложена с постановление на публичен изпълнител възбрана върху недвижим имот на Дружеството. Тези събития или условия, наред с останалите въпроси, разгледани по-горе сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. По наше мнение тези обстоятелства не са адекватно оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството.“

Годишните финансови отчети за 2024 г. са одитирани от Деян Венелинов Константинов, регистриран одитор, и Управител на „Константинов и партньори“ ООД, одиторско дружество с регистрационен номер 166. В одиторският доклад към годишните финансови отчети за 2024 г. не се съдържа квалифицирано мнение.

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

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

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

В Проспекта са използвани само финансови данни, извлечени от междинния финансов отчет на Емитента към 31.03.2024 г. и междинният консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.03.2025 г., които не са одитирани.

3.11.3. Правни и арбитражни производства

До Ноември 2024 г. „ФС ХОЛДИНГ“ АД има непогасени данъчни и осигурителни задължения, като срещу дружеството е било образувано изпълнително дело за събиране на публични задължения от 2013 г., като на емитента е била наложена възбрана върху недвижими имоти собственост на емитента, а именно сгради находящи се върху землище, собственост на Рилската света обител. Сградите, обект на заповест по това дело са с отчетна стойност в размер на 3 хил. лв. и към 31.03.2025 г. са напълно

амортизирани. Задължението на Емитента по изпълнителното дело е било в размер на 112 хил. лв. Публичното задължение е погасено и изпълнителното дело е прекратено, а запорът върху недвижимите имоти на Емитента е заличен.

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

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

3.11.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на съществувалата до датата на проспекта Група на Емитента, настъпила след датата на публикуване на последния финансов отчет към 31.03.2025 г.

3.12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

3.12.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 372 689 лв., който е изцяло заплатен и се състои от 372 689 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. “ФС ХОЛДИНГ” АД не издавало друг вид акции.

3.12.2. Учредителен акт и устав

Актуалният устав на “ФС ХОЛДИНГ” АД е вписан в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с вписване № 20241212130815 от 12.12.2024 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 5 от Устава на “ФС ХОЛДИНГ” АД, а именно: Инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества, извършващи дейност в сферата на възобновяемите енергийни източници; инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания; инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони; финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона; дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

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

3.13. Договори от съществено значение

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

3.14. Налични документи

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

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

Годишни одитирани финансови отчети на “ФС ХОЛДИНГ” АД за 2023 г. и 2024 г., заедно с докладите на независимите одитори и отчетите за управление:

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;
- на страницата на информационната медия: <https://www.infostock.bg/>
- На електронната страница на дружеството: https://fshold.eu/?page_id=367.
- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2024 г. и междинен консолидиран финансов отчет към 31.03.2025 г. на “ФС ХОЛДИНГ” АД:

- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;
- на страницата на информационната медия: <https://www.infostock.bg/>
- На електронната страница на дружеството: https://fshold.eu/?page_id=367.

Настоящият Проспект, заедно с приложенията към него:

- на електронната страница на дружеството: <https://fshold.eu/информация за инвеститорите>
- след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg

През периода на валидност на Проспекта, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, заедно с всички изменения, ще са достъпни на интернет страницата на емитента: <https://fshold.eu/информация за инвеститорите>. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всички приложения към него, ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите “Тексим Банк” АД: <https://www.teximbank.bg/довереник на облигационерите>.

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

4.1. Съществена информация

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

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

4.1.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на “ФС ХОЛДИНГ” АД бяха предложени за първоначална продажба, при условията на непублично (частно) предлагане, чрез единствена покана до единствения потенциален инвеститор „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

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

Разходи	Стойност (в лева)
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	297 лв.
Такса за регистриране на облигационна емисия в Централен депозитар и издаване на депозитарни разписки	1 982 лв.
Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО	40 лв.
Възнаграждение на ИП “Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД по обслужване на частното пласиране на емисията облигации	4 000 лв.
Първоначално Възнаграждение на “Тексим Банк ” АД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“*	54 000 лв.
Общо	60 319 лв.

Възнаграждението на “Тексим Банк” АД е фиксирано за всяка календарна година. Възнаграждението за периода 2025 г. - 2028 г. е 54 000 лв. с ДДС годишно, за 2029 г. е 40 500 лв. с ДДС, за 2030 г. е 27 000 лв. с ДДС и за 2031 г. е 13 500 лв. с ДДС.

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

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

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

Общите разходи по непублично пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 77 519 лева, които не са финансирани от настоящата емисия облигации, а са ползвани собствени и заемни средства на Емитента.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 27 000 000 лева.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на Съвета на директорите от 21.11.2024 г. със следната цел: пълно погасяване на задължение на „ФС ХОЛДИНГ“ АД в общ размер на 27 000 000 (двадесет и седем милиона) лева, представляващо дължима покупна цена по сключен договор за прехвърляне на вземания (цесия) от 18.11.2024 г., в полза на „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД.

Закупената цесия, представлява вземане към „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД с ЕИК 203670940, в размер по номинална стойност от 27 000 000 лева (двадесет и седем милиона лева), представляващо част от главница, дължима на „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, които последното е придобило от първоначалния кредитор „Б2 Капитал Холдинг“ С.à р.л, съгласно Договор за прехвърляне на акционерно финансиране от 29.09.2023 г. (SHAREHOLDER FUNDING TRANSFER DEED/29.09.2023) и представляват част от главница по Договор за заем от 09.06.2016 г., изменен на 25.11.2019 г., сключен между „Агенция за събиране на вземания“ АД, в качеството му на кредитополучател, и „Б2 Капитал Холдинг“ С.à р.л, в качеството му на заемодател. Падежът на вземането е през м. октомври 2032 г., а договорената лихва по задължението на „Агенция за събиране на вземания“ е в размер на 7,00 % годишно. Плащането по главницата е на падежа, а лихвата се дължи ежемесечно. Вземането се обслужва редовно, като не са предвидени неустойки, в случай на неизпълнение. Вземането е необезпечено.

Емитентът планира да обслужва настоящия облигационния заем, както и другата си облигационна емисия в размер на 18 000 хил. лв., чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Очакванията на ръководството на Дружеството са закупеното вземане да генерира достатъчен доход под формата на лихви или от разликата в покупната и номиналната стойност на вземането, като тези доходи ще бъдат основния източник на средства за изплащане на лихвите и главничните плащания по облигационния заем.

Доколкото договорената лихва по закупеното вземане се дължи на месечна база, Емитента счита, че това ще спомогне за по-доброто управление на ликвидността и навременното осигуряване на ликвидни средства за посрещане на задълженията по облигационния заем. В случай че въпреки предходното, договорените с длъжниците крайни срокове на плащане не бъдат спазени и Емитента няма достатъчно парични средства за изплащане на задълженията си към облигационерите, то той може да набави необходимия за погасяване на задълженията си по облигационната емисия паричен ресурс освен чрез продажба на вземания и чрез следните инструменти: ново дългово финансиране чрез - банков заем или нов облигационен заем; или чрез увеличение на капитала на Емитента. При подход на финансиране с дългов инструмент, същият ще бъде избран в конкретния момент на установяване на необходимост от допълнително финансиране и ще зависи от няколко основни фактора, като: размер на недостига на парични средства; приемливи за дружеството параметри и финансови условия предлагани от финансовите институции при банков заем, съответно постижимите пазарни условия при облигационен заем, като Емитентът при всички случаи ще търси по-изгодния дългов вариант за дружеството. При нужда, „ФС ХОЛДИНГ“ АД ще анализира и възможността за увеличение на капитала на дружеството, като предвид по-бавната процедура, изследва и възможностите за емитиране на емисия варианти, доколкото Съветът на Директорите, съгласно устава, е оправомощен да издава този вид финансов инструмент.

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

Емитираната сума е достатъчна за предвидените инвестиционни предназначения.

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

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

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 27 000 броя, обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, всяка с номинална стойност 1 000 лева (общо 27 000 000 лева). Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации – BG2100054241

4.2.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

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

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

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

финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

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

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

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

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

С настоящия Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 27 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 27 млн. лева.

4.2.5. Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на “ФС ХОЛДИНГ” АД е в български лева.

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

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако

длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

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

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

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

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 ТЗ). Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът - емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

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

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента. Същевременно, съгласно т. 7 от Предложението за записване на емисия облигации („Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации“) Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

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

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК, ако след изтичане на шест месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Към датата на проспекта не са постъпвали искания от облигационери за обратно изкупуване на притежавани от тях облигации.

Емитентът е сключил договор с “Тексим Банк ” АД, ЕИК 040534040 за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7, на интернет страницата на довереника [https://www.teximbank.bg/довереник на облигационерите](https://www.teximbank.bg/довереник_на_облигационерите) и на адреса на управление довереника: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117.

Изборът на довереник на облигационерите е потвърден от първото Общо събрание на облигационерите, което е проведено на 27.12.2024 г. на адреса на управление на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение

се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението – Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

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

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

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

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

Съгласно данните от междинния консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.03.2025 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитентът се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации, са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 85.21 % (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 155 793 хил. лв. и активи 182 833 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 8.24 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно:
 - печалба/(загуба): към 31.03.2024 г. – (3) хил. лв., към 31.12.2024 г. - 23 001 хил. лв., към 31.03.2025 г. – 4 121 хил. лв., или печалба за последните 12 месеца в размер на 27 119 хил. лв.;
 - разходи за лихви: към 31.03.2024 г. – 0 хил. лв., към 31.12.2024 г. - 297 хил. лв., към 31.03.2025 г. – 3 450 хил. лв., или разходи за лихви за последните 12 месеца в размер на 3 747 хил. лв.;

- Текуща ликвидност: 1.79 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.50). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 64 383 хил. лв. и текущи пасиви 35 932 хил. лв.

Следва да се има предвид, че поради разликата в използваните отчети за определяне на показателя „Покритие на разходите за лихви“, а именно индивидуален към 31.03.2024 г. и консолидирани към 31.12.2024 г. и 31.03.2025 г., стойността на този показател не е представителна.

Към 31.03.2025 г. Емитента спазва и трите финансови съотношения.

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

Датата на падежа на емисията е 03.12.2031 г. Плащането на главницата е на осем вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

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

2) изрично определените в Договора от 14.01.2025 г. с Довереника на облигационерите и в т. 5 от Предложението за записване на облигации случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.2.11. от настоящия Документ, при настъпването на които довереникът на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 14 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

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

Съгласно чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Промени в условията на облигационния заем:

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото

законодателство относно неговото свикване и провеждане. Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна

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

Предпоставки и условия за извършване на промени

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

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

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

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

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

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

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

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

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

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

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като годишният лихвен процент се формира от 6-месечен EURIBOR с надбавка 2.00% (200 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA –Year).

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 2.00%, за да се изчисли плаващият лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечния Euribor. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която първокласни банки в Еврозоната отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), намира се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

Разпоредби, свързани с платимата лихва

Облигационният заем е за срок от 7 (седем) години, или 84 месеца, с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг$$

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

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

РДг – реален брой дни в годината.

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрация на емисията в ЦД, и надбавка от 200 базисни точки. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 200 базисни точки. В случай че така получената стойност е по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

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

Предвид факта, че датата на сключване на облигационния заем е 03.12.2024 г., първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а именно - 03.06.2025 г. Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 3.6.2025 г.; 3.12.2025 г.; 3.6.2026 г.; 3.12.2026 г.; 3.6.2027 г.; 3.12.2027 г.; 3.6.2028 г.; 3.12.2028 г.; 3.6.2029 г.; 3.12.2029 г.; 3.6.2030 г.; 3.12.2030 г.; 3.6.2031 г.; 3.12.2031 г..

Датите на главничните плащания са, както следва: 3.6.2028 г.; 3.12.2028 г.; 3.6.2029 г.; 3.12.2029 г.; 3.6.2030 г.; 3.12.2030 г.; 3.6.2031 г.; 3.12.2031 г.

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

полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 3.12.2031 г.

Към датата на настоящия проспект, Емитентът е извършил първо лихвено плащане и по облигационната емисия предстои второ лихвено плащане към 03.12.2025 г. Определеният лихвен процент за второто лихвено плащане е в размер на 4.056 %, който съгласно условията на облигационен заем се състои от постоянната компонента в размер на 2.00 % и 6-месечния EURIBOR към 29.05.2025 г. (датата, която е 3 работни дни преди падежа на предходното лихвено плащане) в размер на 2.056 %. Информация за размера на първото и второто лихвено плащане, както и за размера на последващите лихвени плащания по облигационния заем, изчислени на база текущия приложим лихвен процент, е представена в следващата таблица:

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	6m Euribor	Лихва	Общ размер на лихвено плащане*
1	03.06.2025	182	365	2.7080 %	4.708 %	633 838.68 лв.
2	03.12.2025	183	365	2.0560 %	4.056 %	549 060.16 лв.
3	03.06.2026	182	365	2.0560 %	4.056 %	546 059.84 лв.
4	03.12.2026	183	365	2.0560 %	4.056 %	549 060.16 лв.
5	03.06.2027	182	365	2.0560 %	4.056 %	546 059.84 лв.
6	03.12.2027	183	365	2.0560 %	4.056 %	549 060.16 лв.
7	03.06.2028	183	366	2.0560 %	4.056 %	547 560.00 лв.
8	03.12.2028	183	366	2.0560 %	4.056 %	479 115.00 лв.
9	03.06.2029	182	365	2.0560 %	4.056 %	409 544.88 лв.
10	03.12.2029	183	365	2.0560 %	4.056 %	343 162.60 лв.
11	03.06.2030	182	365	2.0560 %	4.056 %	273 029.92 лв.
12	03.12.2030	183	365	2.0560 %	4.056 %	205 897.56 лв.
13	03.06.2031	182	365	2.0560 %	4.056 %	136 514.96 лв.
14	03.12.2031	183	365	2.0560 %	4.056 %	68 632.52 лв.

* Информация за размера на първо и второ лихвени плащания е представена на база стойността на 6-месечния EURIBOR публикувана, съответно за 28.11.2024 г. и 29.05.2025 г. Информацията за размера на трето до четиринадесето лихвени плащания е примерна и е изчислена на база използвания 6-месечен EURIBOR за определяне на размера приложимия лихвен процент за второ лихвено плащане. Конкретният размер на лихвените плащания от №3 до №14 може да се различава значително от посочените в таблицата и ще зависи от нивото на 6-месечния EURIBOR, който ще е приложим за съответното лихвено плащане.

Емитентът е извършил първо лихвено плащане, дължимо на 03.06.2025 г. на 03.06.2025 г.

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

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

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

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

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

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

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

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

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

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

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

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

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

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

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

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна

на администратора на индекса EMMI, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това.

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

ж) наименование на изчисляващото лице

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

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

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

4.2.9. Падеж

Датата на падежа на емисията е 03.12.2031 г. Плащането на главницата е на осем вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия по всяко време, с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- изрично определените в Договора от 14.01.2025 г. с Довереника на облигационерите и в т. 5 от Предложението за записване на облигации случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.2.11. от настоящия Документ, при настъпването на които довереникът на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“);
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Проспект.

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

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

Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Амортизационни плащания
1	03.06.2028	3 375 000.00 лв.
2	03.12.2028	3 375 000.00 лв.
3	03.06.2029	3 375 000.00 лв.
4	03.12.2029	3 375 000.00 лв.
5	03.06.2030	3 375 000.00 лв.
6	03.12.2030	3 375 000.00 лв.
7	03.06.2031	3 375 000.00 лв.
8	03.12.2031	3 375 000.00 лв.

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

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвеният процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 2.00% (200 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% годишно.

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

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

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

където:

HPR – доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 – цената при продажбата на облигацията;

P0 – цената на придобиване на облигацията;

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

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

4.2.11. Как са представени притежателите на облигациите

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с „Тексим Банк“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за

облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

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

Към датата на подписване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и към датата на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, „Тексим Банк “ АД отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

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

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

В случай че обезпечението по облигационния заем бъде заменено с ипотека върху недвижими имоти, при неизпълнение на задълженията на Емитента по емисията, по решение на ОС на облигационерите и по предвидения в действащото законодателство ред, Довереникът има право да предприеме действия по така учредените обезпечения.

Довереникът има право:

- на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на обезпечението;
- да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани с обезпечението;

- на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон;

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

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) промяна в Състоянието на Обезпечението по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;
 - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;
- редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това;
- когато са налице обстоятелствата, въз основа на които може да смята, че е настъпило съществено намаление на стойността на обезпечението – да поиска допълване на обезпечението до минималната стойност на обезпечението в срок до 30 (тридесет) дни от установяването.

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

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;

2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 30 (тридесет) дни, считано от получаване на уведомлението допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на обезпечението да е в размер по-голям или равен на минималната стойност на обезпечението, съгласно Договора за функцията Довереник на облигационерите;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V („Случаи на неизпълнение“) от Договора с Довереника на облигационерите;

в) да пристъпи към изпълнение върху обезпечението по емисията в допустимите от закона случаи и ред;

г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява иски против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс и/или Закона за особените залози спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.

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

В случай че Довереникът установи спадане на стойността на обезпечението под минималната стойност на обезпечението, той се задължава да уведоми писмено емитента за това, както и за размера на необходимото допълнително обезпечение в срок най-късно до края на следващия работен ден. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на минимална стойност на обезпечението в срок до 30 дни след получаването на уведомлението от Довереника;

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

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

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

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

Предсрочна изискуемост

В случай че едно или повече от посочените по-долу събития настъпи, независимо дали е в следствие на причини извън контрола на Емитента, Довереникът ще предприема действия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем в следните случаи съгласно посоченото в чл. 14, ал. 1, т. 1 и 2 от Договора за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите:

- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
- Емитентът не изпълни задължението си да учреди обезпечението, съобразно условията на Облигационния заем.

Предсрочното погасяване на облигационния заем може да бъде реализирано по всяко време и по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента - гр. София, ул. Рачо Петков Казанджията № 4, ет. 7, както и на адреса на управление на довереника - гр. София, бул. "Тодор Александров" 117. През периода на валидност на Проспекта, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, заедно с всички изменения, ще са достъпни на интернет страницата на емитента: <https://fshold.eu/информация за инвеститорите>. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всички приложения към него, ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите "Тексим Банк" АД: <https://www.teximbank.bg/довереник на облигационерите>.

Правила, заложи в Търговския закон относно Общото събрание на облигационерите

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

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

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

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

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

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

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

На проведеното първо Общото събрание на облигационерите на 22.10.2024 г. са представени 89 % от всички облигации по емисията, като с единодушие е потвърден изборът на “Тексим Банк” АД като Довереник на облигационерите. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

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

Емисията облигации на “ФС ХОЛДИНГ” АД е издадена съгласно Решение на СД на дружеството от 21.11.2024 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, във вр. чл. 31, ал. 2, т. 12 от Устава на дружеството. С посоченото решение на СД Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Ако след изтичането на 6 месеца облигациите не са допуснати до търговия на регулирания пазар на ценни книжа, то емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Предвид факта, че посоченият 6-месечен срок е изтекъл на 03.06.2025 г. и с оглед разпоредбата на чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК, към датата на настоящия Проспект не са постъпвали искания от облигационери за обратно изкупуване на притежавани от тях облигации. Настоящият проспект е одобрен от КФН.

4.2.13. Дата на емитиране

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 03.12.2024 г.

4.2.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

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

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

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към императивно установените реквизити на поръчките са установени в Наредба №38 на КФН. Всеки посредник сам определя образа на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

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

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

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

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

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

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

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

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на СД на „ФС ХОЛДИНГ“ АД от 21.11.2024 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

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

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

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

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

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

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

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповест, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповестът. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в Централен депозитар, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

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

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

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Български притежатели**Данъци, дължими от местни физически лица*

Доходите на инвеститорите - физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

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

Данъци, дължими от местни юридически лица

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

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

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

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

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

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

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

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

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

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

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

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия

раздел, информация. Когато плащател на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

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

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

4.3. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

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

4.3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 27 000 000 (двадесет и седем милиона) лева, разпределени в 27 000 (двадесет и седем хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

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

Въз основа на решение на СД от 21.11.2024 г. емисията облигации следва да бъде регистрирана за търговия на „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА ВОРСА“ АД в срок от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Ако до изтичане на 6 месеца от сключването на облигационния заем емисия облигациите не бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи обратно по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Срокът на облигационния заем е 7 (седем) години, считано от датата на сключване на заема, съпадаща с датата на регистрация на емисията в Централен депозитар. Емитентът има право да погаси облигациите предсрочно. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Възможно е срокът на емисията да бъде удължен, след одобрение от ОС на облигационерите.

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

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от СД на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 (пет) работни дни преди падежа на емисията (03.12.2031 г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с Облигациите може да се удължи или намали.

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

4.3.1.3. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми

Всички 27 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното непублично предлагане (частно пласиране).

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

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

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

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

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

Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2. План за разпространение и разпределение

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

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

4.3.3. Цена

4.3.3.1. Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа

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

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

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

4.3.4. Пласиране и поемане

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

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

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

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

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

4.3.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране.

Няма субекти, които да са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

4.3.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

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

4.4. Допускане до търговия и организация на посредничеството

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

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

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

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

След одобряване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено.

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

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

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

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

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

Емитентът е издал емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100041248, която ще бъде допусната до търговия на регулиран пазар, организиран от Българска фондова борса АД. Емитентът не е издавал емисия ценни книжа, която да се търгува на

еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП или многостранни системи за търговия.

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

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

4.4.4. Емисионната цена на ценните книжа

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

4.5. Допълнителна информация

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

В Проспекта не са посочвани консултанти.

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

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

5.1. Същност на гаранцията

5.1.1. Обезпечения

Съгласно решение на Общо събрание на облигационерите (ОСО) от 27.12.2024 г., последващо изменено с решение на ОСО от 30.05.2025 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 27 000 000 (двадесет и седем милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, както и за заплащане на дължимото на довереника на облигационерите възнаграждение за предоставяните от него услуги във връзка с емисията, „ФС ХОЛДИНГ“ АД е учредило в полза на избрания Довереник на облигационерите първи по ред особен залог (по реда на Закона за особените залози)

върху свое вземане към „Агенция за събиране на вземания“ ЕАД с ЕИК 203670940, в размер по номинална стойност от 27 000 000 (двадесет и седем милиона) лева, представляващо част от главница, дължима се на „ФС ХОЛДИНГ“ АД, като част от всички вземания, които „ФС ХОЛДИНГ“ АД е придобило от предходния титуляр „ДИ СИ ЕЙ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 206858118, които последното е придобило от първоначалния кредитор „Б2 Капитал Холдинг“ С.à р.л, съгласно Договор за прехвърляне на акционерно финансиране от 29.09.2023 г. (SHAREHOLDER FUNDING TRANSFER DEED/29.09.2023) и представляват част от главница по Договор за заем от 09.06.2016 г., изменен на 25.11.2019 г., сключен между „Агенция за събиране на вземания“ АД, в качеството му на кредитополучател, и „Б2 Капитал Холдинг“ С.à р.л, в качеството му на заемодател. Емитентът „ФС ХОЛДИНГ“ АД се задължава във всеки момент за срока на облигационния заем да поддържа минимална стойност на обезпечението (изчислена по пазарна оценка на заложеното вземане), която да е не по-малка от 110 % (сто и десет процента) от номиналната стойност на вземанията по главницата на облигационния заем, като към момента пазарната стойност на предоставеното обезпечение, съгласно пазарна оценка от 05.11.2024 г. е в размер на 32 500 000 лева.

Залозите имат акцесорен характер и следват обезпеченото вземане. При прехвърляне, прехвърленото вземане преминава върху новия кредитор, заедно с обезпеченията. Следователно, при прехвърляне на облигациите, заедно с прехвърлянето на вземането, върху приобретателя се прехвърлят и правата по залозите, като Емитентът се задължава да оказва всякакво необходимо съдействие, включително, но не само, за промяна на вписвания на обстоятелства в ЦРОЗ.

5.1.2. Размер и учредяване на обезпечението

Емитентът се задължава с решение от 21.11.2024 г. от заседание на съвета на директорите и съгласно решение на ОСО от 30.05.2025 г., да учреди обезпечението по Емисията описано в раздел 5.1.1. на Проспекта.

Обезпечението по Емисията обезпечава всички задължения на Емитента за плащане на дължимите от него суми по облигациите, включително, но не само за заплащане на главницата по облигациите, всички дължими лихвени плащания по облигациите, както и за заплащане на дължимото на довереника на облигационерите възнаграждение за предоставените от него услуги във връзка с Емисията.

5.2. Обхват на гаранцията

5.2.1 Подробности за условията и обхвата на гаранцията, случаи на неизпълнение

По повод изпълнение на обезпечението Емитента се задължава за следното:

- В случай че Емитентът установи или получи писмено уведомление от Довереника за установено от него изменение в стойността на Обезпечението - да допълни или осигури допълване на Обезпечението от трета страна до минимално изискуемия по договора с довереника на облигационерите размер в срок до 30 дни от установяването/получаването на уведомление;
- Да предоставя на Довереника отчети за дейността си и друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, установени в Глава шеста „а“ от ЗППЦК;

- Да спазва финансовите показатели , описани в Предложението за записване на облигации съгласно решение на СД на емитента от 21.11.2024 г.;
- Да предоставя на Довереника в срок 30 дни от края на всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си, съгласно условията на Емисията, включително за спазването на определените финансови показатели (съотношения), както и за изразходване на средствата от Облигационния заем, както и за състоянието на Обезпечението и за Съществено изменение в стойността на Обезпечението; За съществено намаление се счита всяко спадане на обезпечението с 10 % или повече от минимално изискуемото ниво.
- Да уведомява Довереника незабавно, но най-късно до края на следващия работен ден за:
 - подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на Емитента;
 - всяка промяна в Устава на Емитента или в състава на управителните и контролните органи на Емитента;
 - нарушение на задължението да спазва определените финансови показатели (съотношения);
 - при възникване на други неблагоприятни обстоятелства, които биха могли да увредят правата или интересите на Довереника и/или Облигационерите;
 - всяко извършено лихвено и главнично плащане по облигациите, като представя и съответни доказателства за датата и размера на извършените плащания;
- Да предоставя на Довереника веднъж месечно справка за:
 - Заведени/висящи съдебни, арбитражни, административни и/или изпълнителни производства, които касаят или могат да касаят обезпечението;
 - Заведени съдебни, арбитражни или административни, които имат или могат да имат негативно влияние върху финансовото състояние на Емитента или неговата рентабилност, върху търговската му дейност, или върху Обезпечението;
- При поискване от страна на Довереника да осигури извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси Довереника представлява;
- Да предоставя на Довереника и/или на оправомощени от него лица по всяко време достъп до своята икономическа, счетоводна и правна документация, предмет на Обезпечението, за изпълнение на задълженията на Довереника;
- Да представя на Довереника до 30 дни от края на всяко календарно тримесечие, текущи съответно индивидуални тримесечни финансови отчети със съдържанието по чл. 23 и следващите от Закона за счетоводството и чл.100о от ЗППЦК, а одитиран годишен финансов отчет - съобразно сроковете и изискванията на чл. 100н от ЗППЦК;
- Ако наруши описани в Предложението за записване на облигации съгласно решение на СД на емитента от 21.11.2024 г. финансови съотношения, да

предприеме действия за привеждането им в съответствие с условията на Облигационния заем, като за непривеждане ще се счита, че по отношение на всички вземания на облигационерите спрямо Емитента и със съответно прието Решение на Общо събрание на облигационерите е настъпила предсрочна изискуемост и облигационерите ще имат право да предприемат всички действия по принудително изпълнение срещу което и да е от или всички обезпечения;

- Да не прехвърля собствеността върху Обезпечението, да не учредява вещни права и да не обременява по какъвто и да е начин с тежести в полза на трети лица. Вземанията, предмет на Обезпечението, съответно да осигури посочените действия да не се извършват от лицата, предоставящи Обезпечение, без предварително писмено да е уведомил Довереника за това, както и без да е налице предварително прието решение на Общото събрание на облигационерите в тази връзка, съобразно изискванията на закона и на Проспекта. В случай на прехвърляне на собствеността върху Вземания, предмет на Обезпечение, при спазване на условията по предходното изречение, ЕМИТЕНТЪТ се задължава самостоятелно веднага след прехвърлянето да представя на БАНКАТА копие от съответния документ, удостоверяващ извършеното прехвърляне, получената цена и новия приобретател. В случаите по изречение първо БАНКАТА има право, по своя преценка, да поиска от ЕМИТЕНТА предоставянето на допълнително обезпечение.

В допълнение, ако едно или повече от изброените по-долу събития (Случаи на неизпълнение), Довереникът следва да счете Облигационния заем за предсрочно изискуем:

1. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
2. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
3. Емитентът не изпълни задължението си да учреди обезпечението, съобразно условията на Облигационния заем.

Съгласно договор от 15.01.2025 г. между Емитента и „Тексим Банк“ АД (Довереник на облигационерите) за учредяване на залог върху вземания по реда на закона за особените залози, при неизпълнение на задълженията на Емитента по Облигационния заем, „Тексим Банк“ АД има право да пристъпи към удовлетворяване на вземанията на облигационерите по Облигационния заем от заложените вземания по реда, предвиден в Закона за особените залози.

5.2.2. Спазване на финансови съотношения

Емитентът поема ангажимент, до пълното изплащане на облигационния заем, да поддържа при дейността си следните финансови съотношения на базата на индивидуален отчет:

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

- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно индивидуален отчет за всеобхватния доход), увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението – Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по индивидуален счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5;

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

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

5.3. Гарант

Настоящата емисия корпоративни облигации е обезпечена. Не съществува физическо или юридическо лице, което да гарантира погасяването на задълженията на емитента по емисията облигации.

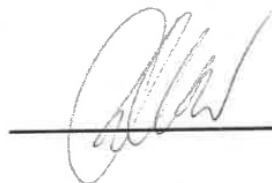
5.4. Налични документи

Емитентът се задължава за времето от сключването на облигационния заем до пълното му погасяване да поддържа раздел на интернет страницата си ([https://fshold.eu/информация за инвеститорите](https://fshold.eu/информация%20за%20инвеститорите)), където ще публикува своевременно договорите от съществено значение и други документи във връзка с обезпечението.

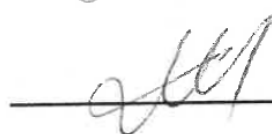
ПРИЛОЖЕНИЕ: Декларации

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

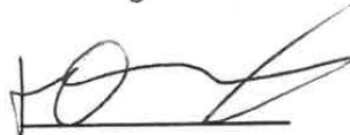
1. Розалина Здравкова Станкова



2. Драгомир Милчев Милков



3. Юлиян Галинов Асенов



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

Розалина Здравкова Станкова
Изпълнителен директор на
"ФС ХОЛДИНГ" АД



ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

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



Розалина Здравкова Станкова
Изпълнителен директор на
"ФС ХОЛДИНГ" АД " АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на управител на Гал Груп 1 ООД, ЕИК 202725825, съставител на годишния одитиран финансов отчет за 2023 г. и междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2024 г. на "ФС ХОЛДИНГ" АД, декларира, че доколкото им е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените съставени от Гал Груп 1 ООД финансови отчети, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Албена Давкова Георгиева
Управител на Гал Груп 1 ООД



ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

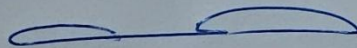
Долуподписаното лице, в качеството си на изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, ЕИК 206921942, съставител на годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2024 г., декларира, че доколкото им е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочения съставен от „Прайм Бизнес Консултинг“ АД финансов отчет, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Силвия Ивайлова Йорданова
Изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на междинния консолидиран финансов отчет на „ФС Холдинг“ АД към 31.03.2025 г., декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посоченият съставен от нея финансов отчет, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Санка Ангелова Иванова

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

Долуподписаният, Деян Венелинов Константинов, Дипломиран експерт-счетоводител, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Константинов и партньори“ ООД и отговорен за одит ангажиментите на годишният консолидиран финансов отчет на “ФС ХОЛДИНГ” АД за 2024 г. от името на одиторско дружество „Константинов и партньори“ ООД (с рег. № 166 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посоченият одитиран от мен финансов отчет и изготвеният върху този отчет одиторски доклад, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Деян Венелинов Константинов
Регистриран одитор

и Управител на одиторско дружество „Константинов и партньори“ ООД