

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар
на ценни книжа

ISIN код	BG2100022230
Размер на облигационния заем	22 000 000 (двадесет и два милиона) лева
Валута на облигационния заем	лева
Брой корпоративни облигации	22 000 (двадесет и две хиляди) броя
Дата на издаване	02.08.2023 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	02.02.2027 г., 02.08.2027 г., 02.02.2028 г., 02.08.2028 г., 02.02.2029 г., 02.08.2029 г., 02.02.2030 г., 02.08.2030 г., 02.02.2031 г., 02.08.2031 г.
Лихва	6-месечен EURIBOR + 1.00 %, но не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00%
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

	За 1 облигация	Общо
Емисионна и номинална стойност	1 000 лв.	22 000 000 лв.
Общо разходи по допускането до търговия на регулиран пазар *	1.42 лв.	31 165 лв.
Нетни приходи от емисията облигации **	998.58 лв.	21 968 835 лв.

* За сметка на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ;

** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ няма да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на Директорите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ на Дружеството, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.


Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение №2024 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

19.01.2024г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Недвижими имоти София“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

<p>⇒ ЕМИТЕНТА</p>	<p>НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ гр. София, ул. „Георги С. Раковски” №132 Иван Ярков тел.: (+359 2) 816 43 70, от 9.30 до 17.00 e-mail: nis.adsiz@gmail.com</p>
<p>⇒ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</p> 	<p>„Централна кооперативна банка” АД гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87 тел.: (+359) 2 92 34 720, от 9.00 до 17.00 e-mail: inv.banking@ccbank.bg</p>

В съответствие с нормативните изисквания, Документът за ценните книжа ще бъде публикуван и достъпен в офиса на Емитента, както и на електронните страници на Дружеството, Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса” АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Документ за ценните книжа. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Документа за ценните книжа е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори” от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	5
2.	РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)	6
3.	СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	10
3.1.	ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩА В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	10
3.2.	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	10
4.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ	15
4.1.	ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ И/ИЛИ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МЕЖДУНАРОДНИЯ НОМЕР ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА - ISIN (INTERNATIONAL SECURITY IDENTIFICATION NUMBER).....	15
4.2.	ВАЛУТА НА ЕМИТИРАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.....	15
4.3.	ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	15
4.4.	ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	15
4.5.	ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ, ЧЕ ДАНЪЧНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА ДЪРЖАВАТА ЧЛЕНКА НА ИНВЕСТИТОРА И ДЪРЖАВАТА ЧЛЕНКА НА УЧРЕЖДЯВАНЕ НА ЕМИТЕНТА МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ПОЛУЧЕНИЯ ОТ ЦЕННИТЕ КНИЖА ДОХОД.....	18
4.6.	ИДЕНТИФИКАЦИОННИТЕ ДАННИ И ДАННИТЕ ЗА КОНТАКТ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И/ИЛИ НА ЛИЦЕТО, КОЕТО ИСКА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ	21
4.7.	СЪОТВЕТНИЯТ РЕД НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА В КАПИТАЛОВАТА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА НЕПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО НИВОТО НА ПОДЧИНЕНОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ПОТЕНЦИАЛНОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИНВЕСТИЦИЯТА В СЛУЧАЙ НА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ СЪГЛАСНО ДИРЕКТИВА 2014/59/ЕС	21
4.8.	ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА	22
4.9.	НОМИНАЛНИЯТ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	27
4.10.	ПАДЕЖ.....	30
4.11.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОДА, ПО КОЙТО СЕ ИЗЧИСЛЯВА ДОХОДНОСТТА	31
4.12.	КАК СА ПРЕДСТАВЕНИ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО КАТО СЕ ПОСОЧИ ОРГАНИЗАЦИЯТА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ, И РАЗПОРЕДБИТЕ, УРЕЖДАЩИ ТОВА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО	32
4.13.	ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ	37
5.	УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	37
6.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....	42
6.1.	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 ИЛИ НА ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ НА МСП, КАТО СЪОТВЕТНИТЕ ПАЗАРИ СЕ ПОСОЧВАТ	42
6.2.	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.....	43
6.3.	ЕМИСИОННАТА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	43
7.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	43
7.1.	АКО В ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИ КНИЖА СА ПОСОЧЕНИ КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНА ЕМИСИЯ — ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ТОВА В КАКВО КАЧЕСТВО СА ДЕЙСТВАЛИ	43
7.2.	ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОЯТО Е ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ ИНФОРМАЦИЯ, ЗА КОЯТО ОДИТОРИТЕ СА ИЗГОТВИЛИ ДОКЛАД	43
7.3.	КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ИСКАНЕ ИЛИ СЪС СЪТРУДНИЧЕСТВО НА ЕМИТЕНТА	43
8.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА.....	43
8.1.	СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	43
8.2.	ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	44
8.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ ЗАД АРМЕЕЦ	45

Някои от понятията, използвани в Документа за ценните книжа, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Документа за ценните книжа, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

Дружеството или Емитента - „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

„Централна Кооперативна Банка“ АД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БВП - Брутен вътрешен продукт

БНБ - Българската народна банка

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД

ЕС - Европейски съюз

ЗДСИЦС – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

ЗДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗКФН - Закон за Комисията за финансов надзор

ЗМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ - Търговски закон

МВФ - Международен валутен фонд

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СД – Съвет на Директорите

НСИ - Национален статистически институт

ОСА - Общото събрание на акционерите

ЦД - „Централен депозитар“ АД

Довереник – Довереника на облигационерите - „Юг Маркет“ ЕАД

Застраховател или Гарант – ЗАД „Армеец“ АД

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС – институт на дипломираните експерт-счетоводители

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията в Документа за ценните книжа и декларации за съответствие

Представляващите Емитента:

- **Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор;
- **Борис Михайлов Николов** – Председател на СД.

Представляващите ИП „Централна Кооперативна Банка” АД:

- **Сава Маринов Стойнов** - Изпълнителен Директор;
- **Никола Стефанов Кедев** - Изпълнителен Директор.

Представляващите, лицето гарантиращо ценните книжа:

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

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им; и че доколкото им е известно, информацията в документа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

- **Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор;
- **Борис Михайлов Николов** – Председател на СД;
- **Гергана Георгиева Шиникова-Бойчева** – Член на СД.

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

Съставителят на годишния финансов отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за 2021 г., 2022г., на междинния финансов отчет на Дружеството към 30.09.2023г., както и на междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.09.2023г – **Станислав Арсов**, в качеството си на представляващ „Сателит Х“ АД, ЕИК 203731642, в качеството му на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Одиторът, проверил и заверил годишния финансов отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за 2022 г.– **Стоян Димитров Стоянов**, регистриран одитор, с диплома № 0043, чрез „Бул Одит“ ООД, ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление гр. София, Студенски град, ул. „Акад. Николай Стоянов” №13А, отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„Централна Кооперативна Банка” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 87, представлявано от

Изпълнителните директори Сава Маринов Стойнов и Никола Стефанов Кедев. Представляващите „ЦКБ” АД, като лица изготвили Документа за предлаганите ценни книжа, както и на останалите части на Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

Лицето гарантиращо ценните книжа е ЗАД „Армеец” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Ст. Караджа” №2, представлявано от изпълнителните директори Миролюб Иванов и Константин Велев. ЗАД „Армеец” АД отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Документа за ценните книжа лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Доклади от експерти

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

Информация от трета страна

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, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg) – Статистика за застрахователния пазар;

Декларация от отговорните лица:

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с решение № от 2024г.;

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

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа;

д) настоящият Проспект е изготвен като опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)

Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че

придобиването на облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и че се придобиването на облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни свързани с тях лица, по отношение на коментирания в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли.

Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- 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;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което Облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли Условието на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- 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.

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

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството

може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, 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.

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 мерки срещу емитента. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Рискове от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента

Този риск се свързва с възможността облигационният заем да бъде погасен от Емитента преди падежа. Облигационерите, закупили ценни книжа от настоящата емисия се изложени на риск от предплащане, тъй като облигациите са издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на Емитента. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Това обстоятелство води до определени рискове (непредвидими парични потоци от инвестицията), като инвеститорите няма да могат да изпълнят инвестиционните си намерения.

Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена

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 традиционно имат по-ограничен вторичен пазар и могат да имат по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дялови ценни книжа (напр. акциите). 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.

Лихвен (ценови) риск

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, в пряка зависимост от пазарните лихвени проценти, инвеститорите не са изложени на съществен лихвен (ценови) риск.

Реинвестиционен риск

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се

реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. 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, пораждат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, 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 еврото спрямо съответната валута.

Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени

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 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 неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че след изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите, Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. В тази връзка Дружеството ще предприеме необходимите стъпки за свикване и провеждане на Общо събрание на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Емитентът ще ипотекира имотите в полза на Довереника, след което Довереника ще представи съгласие за прекратяване на застраховката. Замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид

обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба недвижимия имот в случай на необходимост. Дружеството ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението и в случай на нужда ще предложи допълнително обезпечение.

Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на Емитента

Обезпечението по настоящата емисия Облигации е застраховка „Облигационни емисии”, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователния договор ще бъде прекратен и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Довереникът на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).

Риск от неизпълнение на застрахователния договор от страна на застрахователя

Този риск се свързва с възможността Застрахователят да откаже изплащане на дължимата по застраховката сума. При евентуално настъпване на такъв риск Емитентът завежда иск съгласно приложимото право и споровете между страните се предявяват пред съда в седалището на Застрахователя. В случай на неплащане от страна на Застрахователя при условията на чл.6 от Застрахователната полица (Застрахователно покритие), свързани със събития, описани в кодекса на застраховането, които пречат изпълнението на задълженията по емисията, риска си остава за облигационерите.

3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Интереси на физически или юридически лица, участваща в емисията/предлагането

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

3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

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

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

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN код на емисията в ЦД	90
Такса за регистрация на емисията в ЦД	1 835
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	40
Общо	1 965

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

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200
Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	10 000
Възнаграждение на ИП „Централна Кооперативна Банка” АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа	18 000
Общо	29 200

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

Общите разходи по непубличното пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 31 165 лв.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителният нетен резултат от нея за Дружеството ще бъде 21 968 835 лв.

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

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на Съвета на директорите от 26.07.2023г. със следната цел: Набраните средства ще бъдат използвани за Дружеството за: придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества; погасяване на задължения на емитента, както и промяна в структурата на пасивите; покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ е използвало набраните от настоящата емисия средства, както следва:

- **аванс в размер на 3 845 хил. лв.** за придобиването на 100% от капитала на “РС Сити Спорт” ООД с обща цена в размер на 7 424 хил. лв. Средствата, необходими за доплащане на дружествените дялове ще бъдат осигурени чрез привлечени средства под формата на банков кредит или увеличение на капитала. Съдружниците в капитала на придобиваното дружество не са свързани лица с Емитента. Съгласно предварителните договори периодът, в който следва да се осъществи сделката за покупко-продажба на дяловете е до 30.11.2023 г. В мотивиран доклад на СД, част от материалите за ОСА, е предвидено договорите за покупко-продажба следва да бъдат сключени в срок до 31.12.2023 г., след датата на общото събрание на акционерите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Съвета на директорите по смисъла на чл.28, ал.2 от ЗДСИЦДС. С последващо сключени анекси срокът е удължен до 30.06.2024 г. В предварителните договори не са предвидени неустойки в случай, че договорът не се изпълни. Придобиваното дружество притежава следните имоти, находящи се в град София:
 - офис 1 с площ 63.23 кв. м.;
 - офис 2 с площ 215.98 кв. м.;
 - офис 3 с площ 92.30 кв. м.;
 - офис 4 с площ 25.45 кв. м.;
 - офис 5 с площ 128.57 кв. м.;
 - офис 6 с площ 296.35 кв. м.;
 - офис 7 с площ 118.02 кв. м.;

- офис 8 с площ 25.47 кв. м.;
 - офис 9 с площ 293.58 кв. м.;
 - офис 10 с площ 166.47 кв.м.;
 - офис 11 с площ 134.14 кв. м.;
 - офис 12 с площ 41.26 кв. м.;
 - ресторант на две нива с обща площ – 883.84 кв. м.
- **аванс в размер на 3 270 хил. лв.** за придобиването на търговски развлекателен комплекс от несвързано лице за цена в размер на 9 000 хил. лв. Емитентът е използвал по това направление постъпления от настоящата емисия в размер на още **1 810 хил. лв.**, които представляват частично възстановена авансово платена сума по прекратен предварителен договор, описан в четвъртото направление (по-долу). Средствата, необходими за доплащане ще бъдат осигурени чрез привлечени средства под формата на банков кредит или увеличение на капитала, като срокът за плащане на остатъка от продажната цена е 31.12.2023 г. В предварителния договор са предвидени неустойки в случай, че договорът не се изпълни. С допълнително споразумение страните се уговарят окончателния договор за покупко-продажбата, както и плащането на остатъка да се осъществят до 31.05.2024 г. Търговският комплекс включва поземлен имот (1 441 кв. м.) и изградени върху него самостоятелни обекти в сграда – гараж в сграда с площ 1 133.65 кв. м. и шест самостоятелни обекта с предназначение търговска дейност и обща площ 4 523.50 кв. м.;
 - **1 680 хил. лв.** - „Недвижими имоти София“ АДСИЦ придобива 30 500 дружествени дяла, с номинална стойност 1 лв. всеки, представляващи 100% от капитала на Кабакум Истейтс ЕООД, ЕИК 206393320 за цена в размер на 1 700 хил. лв. За покупката на дружествените дялове „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е използвало средства от постъпленията от облигационната емисия в размер на 1 680 хил. лв. и 20 хил. лв. собствени средства. Продавачът на придобитото дружество не е свързано лице с Емитента. Кабакум Истейтс ЕООД разполага с един поземлен имот с площ по кадастрална карта от 745 кв.м. и с площ по документ за собственост от 700 кв.м, находящ се в гр. Варна, м-т Кабакум;
 - **12 500 хил. лв.** за придобиването на еднолично търговско дружество, притежаващо недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, с обща цена в размер на 13 500 хил. лв. Емитентът е направил авансово плащане в размер на 12 000 хил. лв. съгласно предварителен договор, както и плащане в размер на 500 хил. лв. на част от остатъка. Средствата, необходими за доплащане (1 000 хил. лв.) се планира да бъдат осигурени чрез привлечени средства под формата на банков кредит или увеличение на капитала, като съгласно предварителния договор срокът за плащане на остатъка от продажната цена и съответно прехвърляне на собствеността от продавача на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е 29.02.2024 г. Продавачът на дружеството не е свързано лице с Емитента. Предварителният договор е прекратен по вина на продавача поради обективна невъзможност да изпълни задължението си, като в него са предвидени неустойки в случай, че договорът не се изпълни. Съгласно подписано споразумение за прекратяване на предварителния договор между двете страни продавачът дължи на купувача неустойка в размер на 625 хил. лв., като срокът за плащането ѝ, както и за пълното възстановяване на авансово платената сума в размер на 12 500 хил. лв. е до 18.03.2024 г. Емитентът е получил неустойката в пълен размер в деня на подписване на споразумението. До датата на проспекта Емитентът е получил част от авансово платената сума (5 964 хил. лв.). Предвидено е, че в случай на неизпълнение от страна на продавача на задължението му за възстановяване на сумата, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ има право да наложи допълнителна неустойка върху дължимата сума, като размерът ѝ не е уговорен. Ръководството на Емитента очаква продавачът да изпълни задължението си, като изплати изцяло и в срок

авансово платената сума. В случай, че сумата не е получена съгласно уговореното в споразумението, Дружеството ще предприеме необходимите правни действия съгласно приложимото законодателство в най-добър интерес на акционерите/облигационерите на Емитента. Част от възстановената на Емитента вече авансово платена сума (5 964 хил. лв.), в размер на 4 490 хил. лв. е използвана, както следва:

- 1 810 хил. лв. са използвани по второто направление по-горе (придобиване на търговски развлекателен комплекс);
- 2 680 хил. лв. – авансово плащане за покупката на недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, от несвързано лице с обща цена в размер на 13 400 хил. лв. , а именно:
 - едноетажна административна, делова сграда с площ от 1 336 кв. м. Съгласно предходен документ за собственост и удостоверение за данъчна оценка представлява сграда – стол с бивш инв. № 22, със застроена площ от 1 027 кв.м. и РЗП от 1 377 кв.м.
 - десететажна административна, делова сграда с площ от 375 кв. м. Съгласно удостоверението за данъчна оценка с площ от 3 390 кв.м., състояща се от сутерен с площ 680 кв.м и 9 (девет) етажа, от които всеки с площ 410 кв.м.
 - двуетажна сграда с площ от 272 кв. м. Съгласно предходен документ за собственост със застроена площ от 268 кв.м. и РЗП от 463 кв.м., включваща сутерен с площ от 120 кв.м и партерен етаж на площ от 268 кв.м.

Остатъкът за доплащане на придобитите имоти, в размер на 10 720 хил. лв., следва да бъде платен до 30.09.2024 г., които средства Емитентът планира да осигури от останалата за възстановяване сума по прекратения предварителен договор, споменат по-горе и/или чрез привлечени средства – банков кредит или увеличение на капитала. Владението върху сградите е предадено на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ в деня на сделката, през месец декември 2023 г.

- Недвижими имоти София АДСИЦ планира да използва остатъкът за възстановяване по прекратения предварителен договор в размер на 6 506 хил. лв., както и неизполваната част от вече възстановената сума в размер на 1 474 хил. лв. - съгласно целта на облигационния заем, в това число ако се счете за удачно тези средства могат да се използват и за плащане на част от остатъка по досега направените инвестиции с постъпления от настоящата облигационна емисия.
- погасяване на задължения на емитента по банков/и кредит/и – **340 хил. лв.**
 „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е погасило задължение в размер на 70 хил. лв. по обезпечен кредит-овърдрафт в размер на 7 000 хил. лв. с лихвен процент 2.7%, отпуснат от местна търговска банка на 10.12.2019 г. и падеж 10.12.2024 г., с размер на задължението към датата на погасяване от 7 000 хил. лв.
 Емитентът е погасил задължение в размер на 270 хил. лв. по обезпечен кредит в размер на 5 300 хил. лв. с лихвен процент 2.7%, отпуснат от местна търговска банка на 23.12.2020 г. и падеж 23.12.2030 г., с размер на задължението към датата на погасяване от 5 007 хил. лв.;
- разходи за местни данъци и такси – **100 хил. лв.;**
- застрахователна премия за обезпечаване на настоящата емисия облигации – **115 хил. лв.**

Към датата на проспекта неизползваните постъпления от облигационния заем са в размер на 119 хил. лв., които ще се използват за бъдещи разходи по горепосочените сделки.

Дружеството планира да отдава под наем самостоятелните търговски обекти, находящи се в търговско развлекателния комплекс, придобит със средства от настоящата облигационна емисия. Ръководството на Емитента смята да използва останалите активи, придобити с постъпления от облигационния заем - РС Сити Спорт ООД и Кабакум Истейтс ЕООД, съгласно предметът им на дейност. РС Сити Спорт ООД притежава офисни пространства, които се планира да се отдават под наем. Кабакум Истейтс ЕООД притежава поземлен имот, за който Емитентът оценява възможностите за експлоатация съобразно атрактивното местоположение с цел построяване на жилищна сграда. Недвижими имоти София АДСИЦ планира да отдава под наем придобитите имоти, находящи се в гр. Варна. С придобиването на търговския комплекс и имотите в град Варна, както и на двете дружества, притежаващи имоти от различни сегменти на пазара „Недвижими имоти София“ АДСИЦ ще повиши диверсификацията на портфейла си.

За обслужването на задълженията си, в това число лихвоносните (по банковите и облигационните заеми), „Недвижими имоти София“ АДСИЦ планира да използва свободните парични потоци, които генерира в хода на дейността си. Дружеството очаква да получава приходи от наеми от притежаваните недвижими имоти, включително от новопридобития търговски комплекс и приходи от дивиденди, разпределяни от новопридобитите дружества - РС Сити Спорт ООД и Кабакум Истейтс ЕООД. При необходимост Дружеството може да продаде някой от недвижимите си имоти, но няма гаранция, че част от имотите ще могат да бъдат продадени при възможност за реализиране на капиталова печалба, която надвишава очакваната възвращаемост на сходни имоти. Критериите за избор на придобитите недвижими имоти включват цена, местоположение, очаквана норма на възвращаемост и др. Емитентът очаква генерираните парични потоци от дейността на Групата да бъдат достатъчни за навременното плащане както на лихвените и главничните плащания по настоящата облигация, така и на другите задължения.

Дружеството има издадена облигационна емисия със следните параметри:

ISIN код	BG2100012157
Размер на облигационния заем	9 000 000 (девет милиона) Евро
Валута на облигационния заем	ЕВРО
Брой корпоративни облигации	9 000 (девет хиляди) броя
Дата на издаване	16 Септември 2015 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	7 (седем) години
Изплащане на главницата	16.09.2018 г.; 16.03.2019 г.; 16.09.2019 г.; 16.03.2020 г. 16.09.2020г.; 16.03.2021 г.; 16.09.2021 г.; 16.03.2022 г. 16.09.2022 г.
Лихва	6,30 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

По емисията с ISIN код BG2100012157 са направени следните промени:

- На проведено ОСО на 28 ноември 2016г. е взето решение за промяна на обезпечението на емисията от застраховка „Разни финансови загуби“ на първа по ред ипотека на недвижими имоти, собственост на Дружеството.

- На проведено ОСО на 15 март 2019г. е взето решение за смяна на довереника на облигационерите.
- На проведено ОСО на 8 март 2021г. са взети следните решения:
 - Промяна в обезпечението по облигационната емисия, чрез освобождаване на част от ипотекираните имоти;
 - Преструктуриране на облигационната емисия, включваща:
 - промени в лихвата – от фиксирана в размер на 6.3% на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-мес. Euribor с надбавка от 3.75%, но не по-малко от 2.25% проста годишна лихва;
 - Промени в амортизацията на главницата – считано от 16.03.2021г. са намалени амортизационните плащания по главницата, дължими на датите на всяко лихвено плащане от 1 млн. евро на 500 хил. евро за всяко от тях;
 - срок на емисията - удължен е срокът на емисията с 24 месеца, считано от 16.09.2022г. до 16.09.2024г.

Дружеството е извършвало със забава някои от лихвените и главнични плащания по емисията с ISIN код BG2100012157, а именно: вноска с падеж 16.09.2018 г. – 75 дни; вноска с падеж 16.03.2019 г. – 266 дни; вноска с падеж 16.09.2019 г. – 89 дни; вноска с падеж 16.03.2020 г. – 19 дни; вноска с падеж 16.09.2020 г. – 105 дни; вноска с падеж 16.03.2021 г. - 4 дни; вноска с падеж 16.03.2022 г. – 97 дни; вноска с падеж 16.09.2022 г. – 88 дни; вноска с падеж 16.03.2023 г. - 65 дни; вноска с падеж 16.09.2023 г. – 40 дни. Забавянията се дължат на временни ликвидни дефицити, възникнали поради неполучени навреме вземания и плащания от контрагенти. Към датата на проспекта всички задължения са погасени. Информацията за всички забави е била своевременно разкривана по предвидения ред.

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

4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 22 000бр. обикновени (неконвертируеми), безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени, всяка с номинална стойност 1 000 лв. (общо 22 000 000 лв.). Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации: BG2100022230.

4.2. Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е деноминирана в лева.

4.3. Декларация за решенията, разрешените и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 44 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на СД на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ от 26.07.2023 г.

4.4. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Ред за прехвърляне на ценните книжа

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 “Българска фондова

борса" АД), 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 образец 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. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Приложенията следва да бъдат заверени от законния преставител на юридическото лице.

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“ АД.

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 Т+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 удостоверение за регистрация в полза на приобретателя на

корпоративните облигации.

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на Съвета на Директорите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ от 26.07.2023 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 запор 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 ЦД. 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, заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на запор запорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Запорът има действие от момента на връчването на запорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на запорното съобщение 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 запора вискателят 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 запор. 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 заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запора. 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 ЦД, 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.

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

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

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

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

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на 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. Емитентът и инвестиционният посредник 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 Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДФЛ”) и Закона за корпоративното подоходно облагане („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, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове, създадени за изпълнението на финансови инструменти въз основа на финансови споразумения по смисъла на чл. 38, параграф 7 от Регламент (ЕС) № 1303/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 г. за определяне на общоприложими разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд, Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за определяне на общи разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за отмяна на Регламент (ЕО) № 1083/2006 на Съвета (ОВ, L 347/320 от 20 декември 2013 г.) по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (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

Предупреждение! Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

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

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

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

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 брутния 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, с които приходите от лихви са действително свързани (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; така относно доходи от лихви, могат да бъдат представени 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 (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно следначисляване на дохода от лихви. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е задължена да удържи пълния размер от 10 % на дължимия данък за изплатените лихви. Облигационерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

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. Когато обаче се прилага този ред, платещът на доходи е задължен да декларира до 31 март на следващата година размера на изплатените доходи и на предоставените данъчни облекчения.

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 платещът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

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

Лицето, което ще иска допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации е „Недвижими имоти София” АДСИЦ, ЕИК 175163724. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Георги Сава Раковски” № 132, вх. А, ет. 3, ап. офис 3. Електронната страница на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е www.nisofia.com, а електронната поща - nis.adsiz@gmail.com. Телефон за контакт с дружеството: (+ 359) 2 816 43 70.

4.7. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

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.

Съгласно чл. 722. от ТЗ (1) При извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията се изплащат в следния ред:

1. вземания, обезпечени със залог или ипотeka, или запор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението;
2. вземания, заради които се упражнява право на задържане - от стойността на задържания имот;
3. разноски по несъстоятелността;
4. вземания, произтичащи от трудови правоотношения, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност;
5. издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица;
6. публичноправни вземания на държавата и общините, като данъци, мита, такси, задължителни осигурителни вноски и други, възникнали до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност;
7. вземания, възникнали след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност и неплатени на падежа;
8. останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност;
9. вземанията по чл. 616, ал. 2, т. 1 от ТЗ;
10. вземанията по чл. 616, ал. 2, т. 2 от ТЗ;
11. вземанията по чл. 616, ал. 2, т. 3 от ТЗ;
12. вземанията по чл. 616, ал. 2, т. 4 от ТЗ.

(2) Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по ал. 1, т. 3 - 12, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

(3) Когато са предявени и приети няколко вземания на държавата от един ред, сумата се изплаща на съответния ред от сметката за разпределение общо и след получаването се разпределя от Националната агенция за приходите по реда на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Националната агенция за приходите незабавно уведомява съда по несъстоятелността и синдика за извършеното разпределение.

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.

4.8. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително евентуалните ограничения 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, 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.

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 привилегироваи 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 привилегироваи облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

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

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

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „Юг Маркет“ ЕАД 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. “Георги С. Раковски“ No 132, както и на адреса на управление на Довереника на облигационерите – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1.;

- в електронен вариант - на електронната страница на Емитента: www.nisofia.com, както и на ел. страница на Довереника на облигационерите „Юг Маркет“ ЕАД: <https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2023/09/Договор-Недвижим-имоти.pdf>.

Условия, които емитентът се задължава да спазва

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по счетоводен баланс, сумата на текущи и 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 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 счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови съотношения ще се изчисляват на тримесечна база.

Съгласно данните от последния публикуван финансов отчет към 30.09.2023г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 78.79% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 55 411 хил. лв. и активи 70 324 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 1.85 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайна дейност (печалба преди данъци) за последните 12 месеца – 1 128 хил. лв. и разходи за лихви за последните 12 месеца – 1 323 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 1.49 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 24 428 хил. лв. и текущи пасиви 16 437 хил. лв.

В случай, че Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети, горепосочените финансови съотношения следва да се изчисляват на консолидирана база.

Към 30 септември 2023 г., Емитентът спазва и трите финансови съотношения.

В случай на нарушение на 2 или повече от 2 от установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажменти. 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. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. В случай, че предложената програма не бъде приета, то Емитентът

се задължава да свика ново общо събрание на облигационерите не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, на което да предложи нова програма, изготвена с участието на Довереника и в съответствие с направените препоръки от облигационерите на предходното общо събрание. Неспазването на поетите от Емитента задължения относно финансовите съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Датата на падежа на емисията е 02.08.2031 година. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

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

2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от настоящия Документ, при настъпването на които, довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

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

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

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.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Промени в условията на Облигационния заем

В Предложението за записване на облигации, елемент от процедурата по частното пласиране са предвидени 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 общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

По-конкретно 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, финасови съотношения, които емитентът е приел да спазва.

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 Дружеството и на облигационерите:

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

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

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 ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството 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 ОС 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 ОС на облигационерите.
- Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на

правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. 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 3/4 (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.

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формира от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% (три процента) годишно и не повече от 5.00% (пет процента) годишно.

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 1.00% за да се изчисли плаващия 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 (СЕТ) за спот вальор (Т+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

Разпоредби, свързани с платимата лихва

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

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг$$

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 100 базисни точки (1.00%). 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 100 базисни точки (1.00%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00% (три процента), се прилага минималната стойност от 3.00% (три процента) годишна лихва. В случай, че така получената стойност е по-висока от 5.00% (пет процента), се прилага максималната стойност от 5% (пет процента) 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

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (02.08.2023 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: 02.02.2024г., 02.08.2024г., 02.02.2025г., 02.08.2025г., 02.02.2026г., 02.08.2026г., 02.02.2027г., 02.08.2027г., 02.02.2028г., 02.08.2028г., 02.02.2029г., 02.08.2029г., 02.02.2030г., 02.08.2030г., 02.02.2031г., 02.08.2031г.

Датите на главничните плащания са, както следва: – 02.02.2027г., 02.08.2027г., 02.02.2028г., 02.08.2028г., 02.02.2029г., 02.08.2029г., 02.02.2030г., 02.08.2030г., 02.02.2031г., 02.08.2031г.

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 02.08.2031 г.

Примерна таблица на лихвените плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Дни в периода	Дни в годината	6m Euribor	Лихва	Общ размер на лихвено плащане
1	02.02.2024	184	366	3.958%	4.958%	548 360.22 лв.
2	02.08.2024	182	366	3.958%	4.958%	542 399.78 лв.
3	02.02.2025	184	365	3.958%	4.958%	549 862.58 лв.
4	02.08.2025	181	365	3.958%	4.958%	540 897.42 лв.
5	02.02.2026	184	365	3.958%	4.958%	549 862.58 лв.

6	02.08.2026	181	365	3.958%	4.958%	540 897.42 лв.
7	02.02.2027	184	365	3.958%	4.958%	549 862.58 лв.
8	02.08.2027	181	365	3.958%	4.958%	486 807.68 лв.
9	02.02.2028	184	366	3.958%	4.958%	438 688.17 лв.
10	02.08.2028	182	366	3.958%	4.958%	379 679.85 лв.
11	02.02.2029	184	365	3.958%	4.958%	329 917.55 лв.
12	02.08.2029	181	365	3.958%	4.958%	270 448.71 лв.
13	02.02.2030	184	365	3.958%	4.958%	219 945.03 лв.
14	02.08.2030	181	365	3.958%	4.958%	162 269.23 лв.
15	02.02.2031	184	365	3.958%	4.958%	109 972.52 лв.
16	02.08.2031	181	365	3.958%	4.958%	54 089.74 лв.

* бм Euribor е определен към дата 28.07.2023г. Лихвата ще бъде преизчислена преди дата на съответното лихвено/главнично плащане

Срок на валидност на исковите 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

Съгласно 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), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

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 ЕММИ (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 ЕММИ, 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 (ЕММИ) 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.

4.10. Падеж

Датата на падежа на емисията е 02.08.2031 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия може по всяко време, по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В този случай, Емитента има право да закупи, както цялата емисия, така и само част от нея, като това обстоятелство ще бъде посочено в едномесечното предизвестие (ако изрично не бъде посочено, тогава ще бъде погасена цялата емисия). При условие,

че Емитента използва правото си да погаси само част от настоящата Емисия, то той има право да погаси такава част, каквато сметне за необходимо (без фиксиран минимален размер), пропорционално по всяка издадена облигация. В едномесечното предизвестие ще бъде посочена и цената по която ще бъде погасена съответната част или цялата Емисия, като тя не може да бъде по-ниска от 100% от непогасената номинална стойност на Облигациите;

- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Документа за ценните книжа.

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.

Примерна таблица на главничните плащания по облигационната емисия

№ на главнично плащане	Дата на главнично плащане	Дни в периода	Дни в годината	6m Euribor*	Лихва	Погашения на главница (обща сума)
1	02.02.2027	184	365	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
2	02.08.2027	181	365	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
3	02.02.2028	184	366	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
4	02.08.2028	182	366	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
5	02.02.2029	184	365	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
6	02.08.2029	181	365	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
7	02.02.2030	184	365	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
8	02.08.2030	181	365	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
9	02.02.2031	184	365	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.
10	02.08.2031	181	365	3.958%	4.958%	2 200 000.00 лв.

*6m Euribor е определен към дата 28.07.2023г. Лихвата ще бъде преизчислена преди дата на съответното лихвено/главнично плащане

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.

4.11. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% (три процента) годишно и не повече от 5.00% (пет процента) 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:

$$HPR = (P_1 - P_0 + \sum CF) / P_0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P_1 - цената при продажбата на облигацията;

P_0 - 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.

4.12. Как са представени притежателите на дълговите ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство

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

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

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

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

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

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

Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по

склучената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации.

Довереникът има право:

1. на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;

2. да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключване на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;

3. на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

4. 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:

1. 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;

2. 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, обезпечавщи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:

а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 6, ал. 1, т. 2 от договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“;

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;

4. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

5. 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 информира регулирания пазар, където се търгуват облигациите и КФН за това;

6. редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;

7. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

8. Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисквата експозиция под Минималната стойност на Рисквата експозиция по смисъла на настоящия Договор, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисквата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереникът е длъжен:

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

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

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисквата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява искиове 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 като защитава правата им;

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

3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по чл. 6, ал. 2, т. 2 от договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

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

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

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

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

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

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че след изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите, Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. В тази връзка Дружеството ще предприеме необходимите стъпки за свикване и провеждане на Общо събрание на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Емитентът ще ипотекира имотите в полза на Довереника, след което Довереника ще представи съгласие за прекратяване на застраховката.

Предсрочна изискуемост

Съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване / анексиране и поддържане на застраховка при условията на Договора.
2. Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка за достигане на Минималната стойност на Рисквата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за промяна в Състоянието на Застраховката;
3. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Настъпва Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

8. Неизпълнение на приета програма за осигуряване на финансов ресурс, в случай на просрочване на задължение по емисията – при просрочване на задълженията по емисията, довереникът на облигационерите има право да изиска от емитента да представи програма за осигуряване на финансов ресурс, като следи за нейното изпълнение.

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. „Г. С. Раковски“ № 132, както и на адреса на управление на Довереника на облигационерите – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето” № 7-а, ет. 1.. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Емитента - www.nisofia.com, както и на тази на Довереника - <https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2023/09/Договор-Недвижим-имоти.pdf>.

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.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20230808085258. Общото събрание на облигационерите се проведе на 23.08.2023 г., като за Довереник на облигационерите е избран „Юг Маркет“ ЕАД.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на уебсайта на Довереника на облигационерите „Юг Маркет“ ЕАД – <https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2023/09/Договор-Недвижим-имоти.pdf>.

4.13. Дата на емитиране

Датата на регистрация на облигационния заем в „Централен депозитар“ АД е 02.08.2023 г.

5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявление за предлагането

5.1.1. 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 „Българска фондова борса“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

В срок не по-дълъг от 6 (шест) месеца след сключването на облигационния заем (02.08.2023 г.), емисията ще бъде регистрирана за търговия на „Българска фондова борса“ АД, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. В случай, че до изтичане на срока по предходното изречение, емисията корпоративни облигации не бъде приета за търговия на регулиран пазар, Емитентът поема задължението да изкупи обратно записаните облигации от облигационерите, отправили писмено искане за това. Изкупуването на облигациите се извършва в срок до 7 дни от датата на отправеното искане по цена равна на номиналната стойност на записаните облигации, в едно с натрупаните лихвени плащания, дължими към датата на обратното изкупуване.

5.1.2. 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 потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса“ АД. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията (02.08.2031 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 „Българска Фондова Борса“ АД, „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. 4.4 от настоящия Документ.

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

Всички 22 000 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.

5.1.4. Минимален и максимален 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.

5.1.5. Метод и сроковете 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 и 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. За повече информация относно търговията с облигации виж т. 4.14 от настоящия документ.

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.

5.1.6. 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 „Българска Фондова Борса“ АД.

5.1.7. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката

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.

Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Съгласно чл.89х от ЗППЦК Комисията за финасов надзор може да спре проверката на подадено заявление за одобряване на проспект в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент (когато има основателни причини да се счита, че финансовия инструмент поражда значителни опасения, свързани със защитата на инвеститорите или представляват заплаха за правилното функциониране и целостта на финансовите или стоковите пазари, или за стабилността на цялата финансова система или на част от нея най-малко в една държава членка), до отмяната на забраната или ограничението.

Съгласно чл. 212а1 от ЗППЦК Комисията за финасов надзор може да :

1. спре временно публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им са били нарушени;

2. забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени;

3. спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на регулирания пазар, многостранната система за търговия или организираната система за търговия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им са нарушени;

4. забрани търговията на регулиран пазар, многостранна система за търговия или организирана система за търговия, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им;

5. спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на ценните книжа, когато смята, че състоянието на емитента е такова, че търговията би увредила интересите на инвеститорите;

6. спре или ограничи публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 до отмяната на забраната или ограничението;

7. спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, когато откаже да одобри допълнение към проспект в случаите по чл. 89с, ал. 3. от ЗППЦК.

Съгласно чл. 181 ЗПФИ пазарният оператор може да спре или да отстрани от търговия финансов инструмент, който е престанал да отговаря на правилата на регулирания пазар, освен ако спирането или отстраняването може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно чл.80 от Делегиран регламент (ЕС) 2017/565

Съгласно чл. 9, ал. 2, т. 4 от Част I на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата допуска финансови инструменти до търговия и спира или прекратява търговията с определени емисии.

Съгласно чл. 39, ал. 1 от част III на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата, при условията на чл. 181 от ЗПФИ, има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията (прекратяването на регистрацията на съответната емисия води до незабавното прекратяване на търговията с нея) на финансови инструменти, допуснати до търговия, ако:

- емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на ЗППЦК, актовете по прилагането му относно публичното предлагане и търговията с финансови инструменти;
- емитентът, упълномощен от него борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискала допускане до търговия без съгласието на емитента, е подало молба за това;
- бъде прекратен договора за регистрация на съответната емисия, без с това да се увредят съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
- при настъпване на предсрочна изискуемост на облигационен заем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите при условията чл. 100ж, ал. 2 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 78, ал. 1 от част IV на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата има право да вземе решение за спиране на търговията с допуснати до търговия емисии финансови инструменти, освен ако спирането може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно чл.80 от Делегиран регламент 2017/565, в следните случаи:

- при настъпване на събитие, свързано със съответните инструменти или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
- при съществена промяна в цената на финансовия инструмент на съответния сегмент, на който той се търгува, или на свързан с него пазар за кратък период от време;
- при съмнение за пазарни злоупотреби;
- при нарушаване на изискванията за разкриване на вътрешна информация по реда на Част V Правила за надзор на търговията;
- при търгово предложение, касаещо съответния финансов инструмент
- при откриване на производство по преобразуване на емитент;
- при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;
- при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;

- при получаване на уведомление за неизвършено лихвено или амортизационно плащане, както и съответно при получаване на уведомление за извършването му;
- при получаване на уведомление за подадено към ЦД заявление от инвестиционния посредник, обслужващ предложението за изкупуване по чл. 157а, ал. 1 от ЗППЦК, за прехвърляне на акциите на останалите акционери по сметка на търговия предложител;
- при временно спиране на търговията с финансови инструменти, регистрирани на пазар "BSE International", на един или повече регулирани пазари, до които са били допуснати;
- когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2 на КФН;
- когато за емисия борсово търгуван фонд, допусната до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент за борсово търгувани продукти няма регистриран по реда на Правилата за членство маркет-мейкър;
- когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията или таксата за допускане до търговия на нова емисия акции от същия клас, който вече е допуснат до търговия, в определените в Тарифата за таксите на Борсата срокове.

Според чл.181, ал. 4 ЗПФИ, в случаите, когато спирането или отстраняването от търговия на финансов инструмент е поради съмнение за пазарни злоупотреби и е свързано с търгово предложение или с нарушение на изискванията за разкриване на вътрешна информация по чл.7 и 17 от Регламент (ЕС) 596/2014, комисията по предложение на заместник-председателят взема решение за спиране или за отстраняване от търговия на този финансов инструмент от всички места на търговия и системи на систематични участници, действащи на територията на Република България, на които са приети за търговия тези финансови инструменти, освен ако спирането или отстраняването може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно чл.80 от Делегиран регламент 2017/565

Търговията с определени финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗППЗФИ.

5.1.8. Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева, разпределени в 22 000 (двадесет и две хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

5.2. План за разпространение и разпределение

5.2.1. 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.

5.3. Цена

5.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

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.

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

5.4. Пласиране и поемане

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. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД.

Адрес на ЦД: град София, ул. “Три уши” №6.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

6.1. 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 или 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 закупуват облигации на равни начала.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на „Българска Фондова Борса“ АД 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. Емитентът не изключва възможността, при интерес от страна на инвеститорите, за допускане на облигациите до търговия на многостранна система за търговия.

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

6.2. 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

Към датата на издаване на Проспекта на БФБ АД и MTF-Sofia се търгува емисия облигации, издадена от Дружеството от същия клас с ISIN код BG2100012157.

6.3. Емисионната цена на ценните книжа

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

6.4. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава.

Всички облигации от емисията са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Централна Кооперативна Банка” АД с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 87.

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „Централна Кооперативна Банка” АД (който не действа в качеството на външен консултант). Съгласно предмета на сключения между Дружеството и ИП „Централна Кооперативна Банка” АД, договор, инвестиционния посредник приема да осъществи цялостната дейност по непублично /частно/ предлагане на емисия облигации, издадена от дружеството и изготвянето на проспект за допускането ѝ до търговия на регулиран пазар.

7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, за която одиторите са изготвили доклад

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори и за която одиторите са изготвили доклад.

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА

8.1. Същност на гаранцията

Съгласно Решение на СД на Емитента от 26 юли 2023 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 22 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията (срещу заплащане на

допълнителна, калкулирана от Застрахователя, премия), както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи със ЗАД „Армеец”, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии” на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите (Юг Маркет ЕАД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане.

Общата рискова експозиция (застрахователна сума) на застрахователната полица възлиза на 28 273 961.06 лева.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотeka на недвижими имоти в полза на „Довереника на облигационерите“. В тази връзка Дружеството ще предприеме необходимите стъпки за свикване и провеждане на Общо събрание на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Емитентът ще ипотекира имотите в полза на Довереника, след което Довереника ще представи съгласие за прекратяване на застраховката.

8.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 02.08.2023 г. Срокът на застрахователния договор (полица) № 23 100 1404 0000 955377 е до 01.10.2031 г. (съгласно Добавък No1 от 26.10.2023г.)

Застрахователят ЗАД „Армеец” покрива неизпълнение на облигационно задължение от Облигатора „Недвижими имоти София” АДСИЦ, към който и да е конкретно определен облигационер, относно неизплащане на същия дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100022230.

Сключената застраховка “Облигационни емисии” при "ЗАД АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 23-100-1404-0000955377 от 02.08.2023 год., има следните параметри:

Вид застраховка: “Облигационни емисии”

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от „Недвижими имоти София” АДСИЦ с ISIN код BG2100022230.

Застрахователната полица се сключва в полза на ИП „ЮГ Маркет” ЕАД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100022230.

Застраховащ (емитент): „Недвижими имоти София” АДСИЦ, ЕИК 175163724, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия от 22 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационните емисии застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Недвижими имоти София” АДСИЦ в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието: за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката,

не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума: 28 273 961.06 лв. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 02.08.2023г. Край: 01.10.2031 г. (съгласно Добавък No1 от 26.10.2023г.)Общо дължима сума за застрахователна премия: 661 148.60 лв.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 8 вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии” на "ЗАД АРМЕЕЦ" АД: Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Застрахователят може да откаже изплащане на застраховката, обезпечаваша вземанията на облигационерите, само в случаите, посочени в Кодекса за застраховането.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицата се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

8.3. Информация за застрахователя ЗАД Армеец

Отговорни лица

„ЗАД Армеец” АД поема отговорност за представената в Проспекта информация. Съгласно ЗППЦК, представляващите дружеството – Миролюб Иванов и Константин Велев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Съставителят на годишните финансови отчети на дружеството за 2021 г. и 2022г. – Юлия Станева, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от нея финансови отчети, а регистрираните одитори, „Грант Торнтон” ООД и „РСМ БГ“ ООД, проверили и заверили ГФО на Дружеството за 2021г. и 2022г. – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети на ЗАД „Армеец”.

Доклади от експерти

В представянето на „Информация за застрахователя ЗАД Армеец“ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

Информация от трета страна

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.

Законови определени одитори

Одитори на „ЗАД Армеец“ АД, проверили и заверили годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. са „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. „Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Марий Апостолов е регистрирания одитор, отговорен за одита, извършил независим финансов одит на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2021 г. и 2022 г. Марий Апостолов е с регистрационен № 0488 на ИДЕС и членува в Първа софийска регионална организация.

„РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. „РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). Д-р Марияна Михайлова, е регистрирания одитор, отговорен за одита, извършил независим финансов одит на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2021 г. и 2022 г. Марияна Михайлова е с регистрационен № 0203 на ИДЕС и членува в Първа софийска регионална организация.

Във връзка с одита на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2021 г. и 2022 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

Рискови фактори

Застрахователен риск

През 2022 г. нямаше големи природни бедствия – бури, градушки, наводнения, пожари, но все още отстъпващата пандемия даваше своя отпечатък върху живота и здравето на хората и бизнеса. Продължаващите военни действия на територията на Украйна също променят рамката за поемане на застрахователни рискове, респективно риск апетита на Дружеството.

Съгласно консолидирания отчет на дружеството общият размер на изплатените от ЗАД „Армеец“ обезщетения през 2022 г. е 96 097 372 лв. (93 190 654 лв. през 2021 г.) Реализираната от компанията брутна и нетна квота на щетимост през 2022 г. са благоприятни на нива съответно 41.2% (26.4% през 2021 г.) и 39.9 % (32.1 % през 2021 г.). Брутният и нетният технически резултат за 2022 година са съответно 37 834 699 лв. (70 057 077 лв. през 2021 г.) и 25 497 866 лв. (37 513 185 лв. през 2021 г.). Заделените застрахователно-технически резерви са в размер на 253 102 405 лв. Тези финансови индикатори са гаранция за висока платежоспособност на Дружеството и възможност за осигуряване на непрекъснатост на дейността по обслужване на застрахователния портфейл.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с принципа на „благоразумния инвеститор“, заложен в чл. 124 от КЗ. За намаляване на пазарния риск, дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

Отминалата 2022г. е белязана все още от последиците на пандемията, свързана с Covid-19. През 2021 г. капиталовите пазаривъзстановихасвоа положителен тренд на развитие, което продължи и през 2022г., като за по-голяма част от дружествата търгувани на БФБ се наблюдава повишение в цените на акциите им през финансовата 2022г. Повишението им се движи в доста широк диапазон между 1% и 50%. Ка то цяло обаче, поради нестабилната икономическа обстановка, вследствие на военните действия на Руската федерация на територията на Украйна и последвалата инфлация, капиталовите пазари през 2022г. остават доста волатилни. Понижение се наблюдава в цените на акциите, нетъргуеми на БФБ част от портфейла на Дружеството, както и за единични акции търгуеми на БФБ, като понижението на цените им е от порядъка на 6%-18%. През 2022г. цените на дяловете на фондовете за колективно инвестиране също са доста волатилни като изменението на цените им се движи между -5% и 11 %, за повечето от фондовете част от портфейла на Дружеството се наблюдава макар и минимално повишение. През 2022г. Дружеството разполага с широк и балансиран портфейл от финансови активи, което успява да облекчи негативният ефект от намалението в цените на част от тях. През финансовата 2022 г. Дружеството, реализира печалби продажбата на акции и от промяна в справедливата стойност в цените на акциите, както и печалби от продажби и от промяна в справедливата стойност на дяловете за колективно инвестиране.

За периода от създаване на дружеството до края на текущия период, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, дружеството се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. Към датата на Проспекта, България продължава да има фиксиран курс на националната си валута лева към еврото. Това премахва в значителна степен валутния риск. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни.

Лихвен риск

Инструментите с плаващ лихвен процент излагат дружеството на риск на паричните потоци, докато инструментите с фиксиран лихвен процент излагат дружеството на риск на справедливата стойност. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на Дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на Дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Ценовият риск е риска от промяна в стойността на един актив в следствие промените в пазарната среда. Докато един финансов актив има справедлива стойност, той подлежи на ценови риск. Следователно на ценови риск подлежат всички финансови активи – инвестиционни имоти, акции, облигации и заеми, активи в друга валута, вкл. вземания от контрагенти.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск дружеството наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Дружеството осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Ликвиден риск

Дружеството следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. В процеса на своята дейност дружеството извършва регулярно наблюдение и оценка на своите ликвидни нужди. Процедурата за оценка на ликвидността е неразделна част от процесите на оценка на общия рисков профил и процеса на бизнес планиране в дружеството и се прилага във връзка с изпълнението на политиката за управление на риска и политиката за ликвидност. Въведено е разпределението и персонифицирането на отговорности в процеса на управление на ликвидността.

Приета е политика за управление на ликвидността, която очертава приоритетите при вземането на решения за избор за инвестиране в конкретни активи и приоритетите за структуриране на портфейла от активи. При това с приоритизирането се взимат предвид постоянно променящите се текущи условия на средата, в която се прави бизнес. Ежедневното наблюдение на обстановката, в която са позиционирани ликвидните ресурси е една от първостепенните задачи.

Информация за Застрахователя

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

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

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

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в

Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

Кредитни рейтинги

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 22.02.2023 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, както следва:

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

перспектива : Стабилна с което изразява становището си относно:

- поддържаните от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл, положителни и подобрени застрахователни резултати по всички основни продукти в портфолиото и продължено подобрене на постигания нетен финансов резултат;
- поддържани в периода на преглед стабилни нива по основните показатели за състоянието на дружеството и продължени позитивни изменения по голяма част от тях;
- продължило в периода на преглед подобрене в нивата на пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ).

(<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД от датата на последните публикувани и одитирани финансови отчети. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

Преглед на стопанската дейност

Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Следващата таблица показва динамиката на развитие на бизнеса и дял в портфейла по видове застраховки (в лева)

Видове застраховки	Брутен премиен приход в лв.			ръст/спад спрямо предходната година	
	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Каско	125 205 429	134 606 032	155 949 487	8%	16%
Отговорности МПС	41 021 505	43 489 354	36 761 226	6%	-15%
ГО на автомобилиста	40 632 751	43 098 994	36 293 537	6%	-16%
Гранична ГО	13 004	21 516	115 108	65%	435%
Отговорност на превозвача при превоз на товари по шосе	375 750	368 844	352 581	-2%	-4%
Пожар и природни бедствия	19 520 461	18 626 415	20 357 003	-5%	9%
в т.ч. Индустриален пожар	11 902 808	10 303 449	11 384 947	-13%	10%
в т.ч. Пожар и други опасности	6 252 591	6 899 008	7 706 600	10%	12%
в т.ч. технически застраховки	35 179	65 993	80 370	88%	22%
в т.ч. земеделски застраховки	1 329 883	1 357 966	1 185 086	2%	-13%
Щети на имущество	9 523	12 861	18 307	35%	42%
в т.ч. застраховки на животни	9 523	12 861	18 307	35%	42%
Злополука	3 366 330	3 534 367	4 324 883	5%	22%
Обща гражданска отговорност	2 712 772	2 596 327	2 622 026	-4%	1%
Каско на летателни апарати	3 572 805	3 316 021	4 488 866	-7%	35%
Каско на плавателни съдове	782 106	806 547	708 551	3%	-12%
Товари по време на превоз	1 443 612	1 296 494	983 814	-10%	-24%
ГО свързана с летателни апарати	656 781	542 227	670 056	-17%	24%
ГО свързана с плавателни съдове	34 449	37 224	39 945	8%	7%
Кредити и лизинг	444 212	652 210	1 579 909	47%	142%
Застраховка на гаранции	1 800	21 356	38 966	1086%	82%
Разни финансови загуби	4 484 862	6 539 265	4 556 099	46%	-30%
Помощ при пътуване	2 048 926	1 176 979	1 484 625	-43%	26%
Общо:	205 305 573	217 253 678	234 583 764	6%	8%

Делът на застраховката Каско на МПС в портфейла на Дружеството достига 66.5% през 2022 г. при 62% през 2021 г. Делът на застраховката, която е водеща в бизнес линията Гражданска отговорност на МПС, достигна до най-ниското ниво в портфейла на ЗАД „Армеец“ АД 15.5% при 20% през предходните две отчетни години. Процесът на намаляване на пазарния дял по тази бизнес линия е в резултат на спад в броя на сключените полици.

Стратегията на Дружеството се запазва и в следващия тригодишен период 2023 г. - 2025 г., като за 2023 г. целта е отново първа пазарна позиция по застраховка Каско на МПС. Основният фокус на дигитализация, стартирал през 2020 г., продължил през 2021 г. и 2022 г. в условията на силна конкуренция, ще продължи през следващия отчетен период. Надграждане на новия корпоративен сайт и клиентското мобилно приложение с въвеждане на повече он-лайн услуги, подобряване на

бързината на обслужване на клиентите, ще способстват в голяма степен да се повиши клиентската удовлетвореност при обработка и плащане на обезщетенията и да се ускори процесът на иновации. През 2023 г. предстои завършване на дигитализирането на продуктовата гама по повечето класове бизнес, на процесите за достъп до бизнес платформите и отчитане на каналите за дистрибуция.

Според обявената статистика на страницата на Комисия за финансов надзор с обобщени данни за второто тримесечие на 2023 г. за реализираните брутни премии, реализирани от застрахователите, които извършват общо застраховане е видно че с най-голям дял за ЗАД „Армеец“ АД в размер на 93 294 503 лв. се пада на „Друго застраховане във връзка с моторни превозни средства“ в което попада застраховката „Каско“, на следващо място по реализирани приходи от премии е по застраховката „Застраховане на гражданска отговорност във връзка с моторни превозни средства“ в размер на 20 413 764 лв., а на трето място е „Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия“ в размер на 11 573 332 лв. Като цяло застрахователите са реализирали брутен премиен доход за полугодията на 2023 г., в размер на 1 895 000 194 лв., а конкретно делът на ЗАД „Армеец“ АД от него е в размер на 133 074 507 лв. и пазарен дял от 7%.

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд. Към датата на изготвяне на този Проспект, последния публикуван финансов отчет е техническия отчет към 31.12.2022 г.

Следващата таблица показва брутни записани премии, реализирани от застрахователите, които извършват дейност по общо застраховане към края на второто тримесечие на 2023 година (лв.), по данни, представени в КФН от застрахователите.

Вид дейност: Общо застраховане		ЗАД "Армеец" АД	
Линия бизнес		в т.ч. по прието пропорционално/непропорционално презастраховане	
Вид дейност за: застрахователни и презастрахователни задължения в общото застраховане (пряка дейност и прието пропорционално презастраховане)	Застраховане във връзка с медицински разходи	-	-
	Застраховане във връзка със защита на доходите	935 815	-
	Застраховане във връзка с обезщетение на работниците	994 155	-
	Застраховане на гражданска отговорност във връзка с моторни превозни средства	20 413 764	-
	Друго застраховане във връзка с моторни превозни средства	93 294 503	-
	Морско, авиационно и транспортно застраховане	1 019 288	-
	Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия	11 573 332	-
	Застраховане във връзка с обща гражданска отговорност	1 420 156	-
	Кредитно и гаранционно застраховане	191 138	-
	Застраховане във връзка с правни разноски	-	-
	Оказване на помощ	964 022	-
Разни финансови загуби	2 268 335	-	
при его неп роп орц ион али	Здравно	-	-

			-
	Злополука	-	-
	Морско, авиационно, транспортно	-	-
	Общо	133 074 508	-
	Пазарен дял		7.0%

Канали на продажба

Дистрибуцията на застраховките от портфейла на ЗАД „Армеец“ АД се осъществява от класическите собствени канали на продажба, брокери и директно от служителите на компанията.

Към края на 2022 г. броят на агентските договори е 483, като е намалял с 2% спрямо 2021 г., а броят на брокерските договори е 303 и е отбелязал увеличение с 1%.

Застрахователните брокери запазват своята роля на най-значимия канал за дистрибуция на застрахователни продукти на Дружеството с най-висок дял от 62.6% в застрахователните приходи. Записаната премия от собствените агенти е с дял от 24.0%, а директните продажби съставят 13.3% от общия премиен приход.

Делът на брокерите е най-висок в разпространението на автомобилни застраховки, като по застраховки Каско на МПС той е 72.8% от общия приход, а по застраховката Гражданска отговорност на автомобилистите е 62 %.

Агентите имат най-голям относителен дял в прихода по застраховки Земеделски култури, което е логично поради спецификата на тази бизнес линия.

При специфичните линии бизнес като Авиационно застраховане, Кредит и лизинг, Разни финансови загуби, Индуриален пожар и Карго, сключените застраховки са предимно служебни.

Организационна структура

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен, както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

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

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ.

Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на дружеството от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети (31.12.2022 г.).

Няма значителна промяна във финансовото състояние на дружеството, след 31.12.2022 г., до датата на Проспекта.

Прогнозни печалби

Дружеството не представя прогнози за печалбите в Проспекта.

Административни, Управителни и Надзорни органи

„Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включващи:

- Надзорен съвет (НС) в състав:

<u>Име</u>	<u>Позиция</u>
„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519	Председател на НС
„Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150	Член на НС
Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева	Независим член на НС

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

„Химимпорт“ АД – Председател на НС на ЗАД „Армеец“ АД

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

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

„Централна кооперативна банка“ АД – член на НС на ЗАД „Армеец“ АД

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

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

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

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

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

Управителен съвет (УС) в състав:

<u>Име</u>	<u>Позиция</u>
Миролуб Панчев Иванов	Член на УС
Валентин Славов Димов	Член на УС
Диана Николова Манева	Член на УС
Константин Стойчев Велев	Член на УС
Милена Станкова Пенева	Член на УС
Александър Димитров Керезов	Член на УС
Галин Иванов Горчев	Член на УС
Милен Кънчев Кънчев	Член на УС

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

Миролуб Панчев Иванов – член на УС и представляващ ЗАД „Армеец” АД

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

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

Диана Николова Манева – член на УС и представляващ ЗАД „Армеец” АД

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

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

Константин Стойчев Велев – член на УС и представляващ ЗАД „Армеец” АД

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

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

Милена Станкова Пенева – член на УС на ЗАД „Армеец” АД

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

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

Валентин Славов Димов – член на УС на „Армеец” АД

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

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

Александър Димитров Керезов – член на УС на ЗАД „Армеец” АД

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

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

Галин Иванов Горчев – член на УС на ЗАД „Армеец” АД

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

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

Милен Кънчев Кънчев – член на УС на ЗАД „Армеец” АД

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

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

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

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

Главни акционери

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е на лице, когато едно лице:

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

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

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

В гореспосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху ЗАД „Армеец“ е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

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

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

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

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

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

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

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

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

На ЗАД „Армеец“ не са известни договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола.

Финансова информация. Операционен и финансов преглед

Годишните финансови отчети за 2021 г. и 2022г. са изготвени в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз и е одитиран.

Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022г. са заверени от одиторските дружества „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 (чрез регистрирания одитор Марий Апостолов) и „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206 (чрез регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова).

В одиторския доклад, относно одита на годишния финансов отчет за 2022 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Отчет за финансовото състояние (одитиран, в хил.лв.)	31.12.2022	31.12.2021
Активи		
Нематериални активи	567	3 487
Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване	11 858	12 666
Инвестиционни имоти	29 968	29 677
Материални запаси	997	986
Финансови активи по справедлива стойност	150 845	147 306
Вземания по застрахователни договори	58 713	49 732
Презастрахователни активи	73 905	69 054
Търговски и други вземания	22 659	17 661
Вземания от свързани лица	59 845	53 678
Пари и парични еквиваленти	14 961	14 211
Общо активи	424 318	398 458
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	66 380	54 056
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	8 382	12 324

Общо собствен капитал	107 781	99 399
Пасиви		
Застрахователни резерви	253 102	237 016
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	31 669	26 216
Задължения по лизингови договори	2 351	2 996
Търговски и други задължения	4 647	8 164
Задължения към свързани лица	21 018	20 889
Пенсионни и други задължения към персонала	3 057	3 022
Отсрочени данъчни пасиви	693	756
Общо пасиви	316 537	299 059
Общо собствен капитал и пасиви	424 318	398 458

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ		30.06.2023г. (хил. лв.)
A.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	413
-	Програмни продукти	377
-	Репутация	-
-	Други	36
B.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	11 774
I.	Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване)	10 636
II.	Други материални активи	1 138
B.	ИНВЕСТИЦИИ	199 072
I.	Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване)	29 968
II.	Дялово участие в свързани предприятия, включително участия	-
III.	Срочни депозити в кредитни институции	11 577
IV.	Акции, в т.ч.	54 925
1.	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-
2.	Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	54 925
V.	Облигации, в т.ч.	29 941
1.	Държавни облигации, в т.ч.	29 941
-	Държавни облигации по амортизируема стойност	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	29 941
2.	Корпоративни облигации, в т.ч.	-
VI.	Колективни инвестиционни схеми	72 661
VII.	Други финансови активи, в т.ч.	-
VIII.	Деривати	-
Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	-
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	68 561
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	550
I.	Застрахователни договори - Остатъчно покритие	-
II.	Застрахователни договори - Възникнали щети	-
III.	Други части на застрахователни договори	550
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	60 482
I.	Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори	2 411
II.	Активи за възникнали щети по презастрахователни договори	58 071
III.	Други части на презастрахователни договори	-
З.	ВЗЕМАНИЯ	13 178
I.	Вземания (търговски, различни от застраховки)	13 178

II.	Други вземания	-
И.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	6 915
I.	Парични наличности по банкови сметки	573
II.	Парични наличности по каса	6 342
III.	Парични еквиваленти	-
Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	1 294
I.	Вземания от данъци	283
II.	Активи по отсрочни данъци	-
III.	Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване	-
IV.	Други активи	1 011
ПАСИВ		
A.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	110 288
I.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-
II.	Премии от емисии	-
III.	Преоценъчен резерв	-
IV.	Резерви	66 381
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-
VII.	Неразпределена печалба	2 634
VIII.	Непокрита загуба (-)	-
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	8 254
B.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000
B.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	221 760
I.	Пасиви по издадени застрахователни договори	219 131
1.	Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	67 803
2.	Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-
3.	Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-
4.	Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-
5.	Пасив за възникнали щети - парични потоци	144 072
6.	Пасив за възникнали щети - корекция за риск	7 204
7.	Други застрахователни пасиви	52
II.	Пасиви по държани презастрахователни договори	2 629
1.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	2 629
2.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-
3.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-
4.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-
5.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци	-
6.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск	-
7.	Други презастрахователни задължения	-
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	1 903
I.	Облигационни заеми	1 903
1.	Конвертируеми заеми	-
2.	Други облигационни заеми	1 903
II.	Деривати	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	7 043
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	3 258
II.	Други задължения	3 785
-	задължения към персонала	2 609
-	задължения към бюджета	749
-	задължения към социалното осигуряване	427
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	1 245

I.	Данъчни задължения	1 191
II.	Отложени данъчни пасиви	54
III.	Други пасиви	-

Източник: ЗАД „Армеец” АД

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (одитиран, в хил. лв.)	31.12.2022	31.12.2021
Премиен приход	234 584	217 254
Отстъпени премии на презастрахователи	(72 161)	(86 077)
Премиен приход, нетно	162 423	131 177
Застрахователни суми и обезщетения	(96 097)	(93 191)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	26 382	26 670
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(69 715)	(66 521)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	(16 087)	21 360
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(17 619)	(14 753)
Печалба от оперативна дейност	59 002	71 263
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	291	122
Административни разходи	(32 838)	(37 187)
Разходи за персонала	(19 129)	(18 659)
Други разходи, нетно	75	(98)
(Загуба)/Печалба от финансови активи, нетно	473	(7 857)
Финансови приходи	1 416	1 048
Печалба преди данъци	9 290	8 632
Разходи за данъци върху дохода	(908)	(971)
Печалба за периода	8 382	7 661
Общ всеобхватен доход за периода	8 382	7 661
Доход на акция (лв.)	25,39	23,20

Източник: ЗАД „Армеец” АД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ		30.06.2023 (хил. лв.)
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	117 791
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	117 208
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	117 187
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	21
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
3.	Инвестиционна част - корекция	-
4.	Друг застрахователен приход	583
II.	Разходи по застрахователни услуги	102 207
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	102 207
1.1.1.	Брутни възникнали щети	49 561
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	1 687
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	5 536
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	970

1.2.	Аквизиционни разходи	28 105
1.3.	Административни разходи	15 896
1.4.	Загуби по обременителни договори	-
1.5.	Други разходи по застрахователни договори	452
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	15 584
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	(8 390)
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	24 059
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	24 059
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател	33 911
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	(9 853)
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	1
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	-
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	15 669
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	15 669
2.2.1.1.	Възстановни щети	20 734
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	-
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени	(4 560)
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени	(506)
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	1
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени	-
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени	-
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени	-
2.3.	Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени	-
I-II+III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност	7 194
Б.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	-
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
3.	Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
4.	Инвестиционна част - корекция	-
5.	Друг застрахователен приход	-
II.	Разходи по застрахователни услуги	-
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
3.	Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-

I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	-
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	-
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	-
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	-
I-II+III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност	-
V.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	1 060
I.	Финансов резултат	6 348
1.	Възвръщаемост от инвестиции	6 621
1.1.	Приходи от лихви	566
1.2.	Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност	-
1.3.	Очаквана нетна кредитна загуба	-
1.4.	Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност	5 886
1.5.	Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество	357
1.6.	Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия	-
1.7.	Други приходи и разходи	(188)
2.	Застрахователни финансови разходи	(273)
2.1.	Нетни финансови разходи от застрахователни договори	(273)
2.2.	Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори	-
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-
II.	Други приходи	29
III.	Други оперативни разходи	(5 317)
	Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода	8 254
IV.	Корпоративен данък	-
1.	Текущ корпоративен данък	-
2.	Отложени данъци	-
	Печалба или загуба за отчетния период	8 254

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Отчет за паричните потоци (одитиран, в хил.лв.)	31.12.2022	31.12.2021
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	197 776	192 636
Постъпления по презастрахователни договори	6 664	4 102
Плащания по застрахователни договори	(119 588)	(114 096)
Плащания по презастрахователни договори	(20 627)	(19 538)
Плащания към доставчици	(11 671)	(18 618)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18 533)	(16 050)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 371)	(3 052)
Платен данък върху дохода	(1 612)	(954)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 190)	(2 646)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 246	(2 501)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	19 283
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(332)	(46)
Придобиване на нематериални активи	-	(186)

Придобити финансови активи по справедлива стойност	(29 187)	(48 534)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	24 659	49 337
Плащания по предоставени заеми	(21 827)	(14 583)
Постъпления от предоставени заеми	1 230	758
Получени лихви	706	298
Получени дивиденди	322	38
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(24 429)	(12 918)
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	-	(1 095)
Платени лихви	(791)	(937)
Плащания по лизингови договори	(848)	(1 061)
Други плащания		
Парични потоци от валутни операции, нетно	(186)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 825)	(3 096)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	840	3 269
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	14 211	10 942
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(90)	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	14 961	14 211

Източник: ЗАД „Армеец” АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК		30.06.2023 /хил. лв./
I. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
1	Получени премии по застрахователни договори	107586
2	Получени премии по презастрахователни договори	0
3	Платени премии за държани презастрахователни договори	(33587)
4	Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	(14578)
5	Платени претенции по застрахователни договори	(49431)
6	Платени претенции по презастрахователни договори	0
7	Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0
8	Възстановявания от презастрахователя	20734
9	Плащания и осигуровки, свързани с персонала	(9510)
10	Платен данък върху печалбата	(120)
11	Плащания за други данъци и ведомства	(3698)
12	Други парични потоци от оперативна дейност	(11333)
	Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)	6063
II. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
1	Плащания за придобиване на дълготрайни активи	0
2	Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0
3	Постъпления от продажба на акции	475
4	Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	0
5	Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0
6	Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0
7	Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	175
8	Покупка на акции	0
9	Покупка на правителствени ценни книжа	0

10	Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	0
11	Покупка на инвестиционни имоти	0
12	Покупка на дялове в инвестиционни фондове	(862)
13	Получени наеми от инвестиционни имоти	146
14	Получени лихви	258
15	Получени дивиденди	427
16	Други парични потоци от инвестиционна дейност	(53)
	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)	566
III. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
1	Постъпления от емитиране на ценни книжа	0
2	Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0
3	Плащания, свързани с предоставени заеми	(2465)
4	Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0
5	Плащания, свързани с получени заеми	31
6	Платени лихви, свързани с получени заеми	(389)
7	Плащания на главница по лизинг	0
8	Плащане на лихва по лизинг	0
9	Дивиденди, изплатени на акционерите	0
10	Други парични потоци от финансова дейност	(275)
	Нетни парични потоци от финансова дейност (III)	(3098)
IV. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)		
		3531
V. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА		
		14961
VI. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА		
		18492

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

В представената финансова информация относно ЗАД Армеец не е използвана междинна финансова информация

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – консолидиран, одитиран финансов отчет към 31.12.2022.

Правни и арбитражни производства

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

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

Към датата на проспекта „ЗАД Армеец“ АД не се явява страна (длъжник) по образувани срещу него изпълнителни дела.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която Дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Групата и ЗАД Армеец“.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Застрахователя

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2022 г. до датата на настоящия Документ.

Допълнителна информация

Актуалният устав на ЗАД Армеец е обявен по партидата на Дружеството в Търговския Регистър към Агенция по Вписванията с акт на вписване No 20220926145032.

Предметът на дейност на Дружеството е вписан в чл. 7 от Устава.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: застраховане и презастраховане. Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост и на права и отговорности, оценени в пари, управление на набраните от застраховането средства, видовете застраховки на дружеството са: застраховка злополука, застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства, застраховка на плавателни съдове, застраховка на товари по време на превоз, застраховка пожар и природни бедствия, застраховка щети на имущество, застраховка гражданска отговорност, свързана с притежаването и ползването на мпс, застраховка обща гражданска отговорност, застраховка "помощ при пътуване", застраховка на летателни апарати. застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаване и използване на летателни апарати. застраховка на кредити, застраховка "заболяване", застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове, застраховка на гаранции, застраховка на разни финансови загуби, застраховка на правни разноски/правна защита/, застраховка "релсови превозни средства".

Значителни договори

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

Налични документи

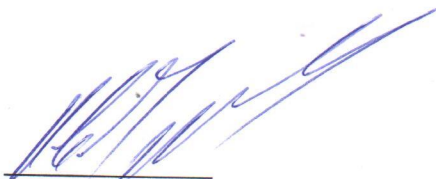
По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

1. Устав на ЗАД “Армеец” – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg;
2. Доклад на независимия одитор на ЗАД “Армеец” АД за 2021 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница; www.brra.bg
3. Годишен финансов отчет на ЗАД “Армеец” АД за 2021 г. – в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница; www.brra.bg
4. Доклад на независимия одитор на ЗАД “Армеец” АД за 2022 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg (след обявяването му), в офиса на Дружеството, гр. София, ул. Стефан Караджа 2 – на хартиен носител

5. Годишен финансов отчет на ЗАД “Армеец” АД за 2022 г. – в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg (след обявяването му), в офиса на Дружеството, гр. София, ул. Стефан Караджа 2 – на хартиен носител

6. Застрахователен договор (полица) №23 100 1404 0000955377– в офиса на Емитента в гр. София, ул. „Г. С. Раковски” № 134, както и на уебсайта на Довереника на облигационерите „Юг Маркет“ ЕАД – <https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2023/09/Застраховка-Недвижим-имоти.pdf>

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Иван Ярков
Изпълнителен директор
„Недвижими имоти София“ АДСИЦ



Борис Николов
Председател на СД
„Недвижими имоти София“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Сава Стойнов
Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка“ АД



Никола Кедев
Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им..



Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД





Константин Велев
Изпълнителен директор
ЗАД „Армеец“ АД