

# СЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

## ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА  
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ  
С ISIN КОД BG2100009211, CFI КОД DBFUFR  
FISN КОД SELENAHOLDING/VARBD 20300804**

**20 000 броя обикновени облигации  
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

**real finance**®

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Селена Холдинг“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Селена Холдинг“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 68 - Е от 25.01.2022 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

**14.01.2022 година**

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „Селена Холдинг“ АД 20 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 28.01.2022 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 01.02.2022 г.

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

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

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

Този Проспект съдържа съществената информация за „Селена Холдинг“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Селена Холдинг“ АД отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторите на „Селена Холдинг“ АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Представителите на Гаранта отговарят за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни за Гаранта посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

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

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

Емитент:	„Селена Холдинг“ АД
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	ул. „Купените“ № 3, ет. 1, офис 6
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 2 946 17 78
Електронна поща:	selena@selena-bg.com
Лице за контакт:	Галина Георгиева – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (<http://www.bse-sofia.bg>) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Селена Холдинг“ АД (<http://selena-holding.eu/>) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)).

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - „Селена Холдинг“ АД  
**„Упълномощен Инвестиционен посредник“** или **„Агент по листването“** – ИП „Реал Финанс“ АД  
**„Проспектът“** - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Селена Холдинг“ АД  
**„Облигациите“** или **„Облигационния заем“** - 20 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една  
**„Довереник“** или **„Довереник на облигационерите“** – „АБВ Инвестиции“ ЕООД  
**КФН** – Комисия за финансов надзор  
**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД  
**ЦД** – „Централен депозитар“ АД  
**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа  
**ЗПМПЗФИ** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти  
**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор  
**Наредба № 38** – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници  
**ТЗ** – Търговски закон  
**ИП** – Инвестиционен посредник  
**ОС** – Общо събрание  
**ОСА** – Общо събрание на акционерите  
**СД** – Съвет на директорите  
**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане  
**ЗДДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица  
**ДЕС** – Дипломиран експерт – счетоводител  
**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители  
**МСС** - Международни счетоводни стандарти  
**МСФО** - Международни стандарти за финансова отчетност  
**НСС** - Национални счетоводни стандарти  
**ПМС** - Постановление на Министерския съвет

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>I. РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>II. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>12</b>
<b>III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) .....</b>	<b>22</b>
1. <i>Отговорни лица .....</i>	22
2. <i>Законово определени одитори .....</i>	23
3. <i>Рискови фактори.....</i>	23
4. <i>Информация за Емитента „Селена Холдинг“ АД.....</i>	24
5. <i>Преглед на стопанската дейност.....</i>	25
6. <i>Организационна структура .....</i>	29
7. <i>Информация за тенденциите .....</i>	31
8. <i>Прогноза или оценка на печалбата.....</i>	32
9. <i>Административни, управителни и надзорни органи .....</i>	32
10. <i>Мажоритарни акционери.....</i>	33
11. <i>Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....</i>	34
12. <i>Допълнителна информация .....</i>	42
13. <i>Договори от съществено значение .....</i>	42
14. <i>Налични документи.....</i>	42
<b>IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).....</b>	<b>43</b>
1. <i>Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....</i>	43
2. <i>Рискови фактори.....</i>	44
3. <i>Съществена информация .....</i>	44
4. <i>Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия .....</i>	48
5. <i>Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	67
6. <i>Допускане до търговия и организация на търговията .....</i>	70
7. <i>Допълнителна информация .....</i>	71
<b>V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....</b>	<b>71</b>
1. <i>Същност на гаранцията .....</i>	71
2. <i>Обхват на гаранцията .....</i>	72
3. <i>Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец .....</i>	72
4. <i>Налични документи.....</i>	86

## I. РЕЗЮМЕ

### **Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

*Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа*

Емитент на облигациите е „Селена Холдинг“ АД. ISIN код BG2100009211.

*Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС)*

„Селена Холдинг“ АД, ЕИК 825220791. LEI код 894500J3Y1V0DX9IFJ30. Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6, тел. +359 2 946 17 78, лице за контакт Галина Георгиева, електронна поща - selena@selena-bg.com.

*Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, включително нейния ИКПС*

„Реал Финанс“ АД, ЕИК. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда. LEI код 2594006NSRRSXP5DNI15. Лиценз № 301-ИП/27.04.2006 г., тел. + 359 52 603 830, лице за контакт – Драган Драганов, електронна поща – real-finance@real-finance.net.

*Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта*

Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg\_fsc@fsc.bg.

*Дата на одобряване на Проспекта*

Проспектът на „Селена Холдинг“ АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 68 - Е от 25.01.2022 г.

*Предупреждение към инвеститорите*

- ✓ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;
- ✓ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;
- ✓ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него;
- ✓ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство;
- ✓ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;
- ✓ Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

### **Раздел Б – Основна информация за Емитента**

*Кой е емитентът на ценните книжа?*

Наименованието на Емитента е „Селена Холдинг“ АД.

*Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване*

„Селена Холдинг“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 825220791. LEI код 894500J3Y1V0DX9IFJ30. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6.

Пряк мажоритарен собственик с 320 000 права на глас или 64.00 % от капитала на „Селена Холдинг“ АД е „Три Ес Инвест“ АД, ЕИК 127058370, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6.

„Холдинг Света София“ АД, ЕИК 121661963, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Витоша“ № 61, ет. 4 притежава 99.99 % от капитала на „Три Ес Инвест“ АД и се явява краен мажоритарен собственик на Емитента.

„Холдинг Света София“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар.

Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Селена Холдинг“ АД.

#### *Основните му дейности*

Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

#### *Идентификационните данни на основните му управляващи директори*

„Селена Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Галина Димитрова Георгиева, Елена Георгиева Брънчева - Момчинович и Мартин Любомиров Митев; Дружеството се представлява от изпълнителния директор Галина Димитрова Георгиева.

#### *Идентификационните данни на законово определените му одитори*

Годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от Трифонка Йонкова Велева, Регистриран одитор с диплома № 0097, адрес за кореспонденция гр. Ловеч, ул. "Цачо Шишков" № 53.

Годишния финансов отчет по НСС на Дружеството за 2019 г. е одитиран от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55, ет. 2, регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. „Кроу България Одит“ ЕООД е представлявано от управителя Георги Николов Калоянов – дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0721.

#### *Каква е основната финансова информация относно емитента?*

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2019 г. и 2020 г. и от междинния неодитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2021 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя единствено индивидуални финансови отчети, като съгласно МСФО 10, параграф 4, „Селена Холдинг“ АД (дъщерно на „Три Ес Инвест“ АД) не изготвя консолидирани отчети. Отчетите на „Селена Холдинг“ АД, на неговото дъщерно дружество "СИИ Имоти Мениджмънт" ЕООД и на дружеството майка „Три Ес Инвест“ АД се консолидират в публичното дружество „Холдинг „Света София““ АД.

#### **Отчет за доходите**

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)	
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	190	300	453	(1 285)

\* поради факта, че дружеството е холдингово е взета печалбата от оперативна и финансова дейност

#### **Счетоводен баланс**

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
	(хиляди лв.)			
Общо активи	18 221	15 059	19 165	14 138
Собствен капитал	3 171	3 000	3 624	1 715
Общо пасиви	15 050	12 059	15 541	12 423
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	15 043	12 057	15 539	12 422
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.0308	1.0021	1.0483	0.9250
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	4.7461	4.0197	4.2884	7.2437
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	1.1586	1.8281	1.5575	0.2017

## Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
	(хиляди лв.)			
Нетни парични потоци от оперативна дейност	924	188	27	671
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(919)	(204)	(32)	(672)

*Проформа финансова информация:*

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

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

В доклада относно одита на финансовия отчет на Емитента за 2019 г. няма забележки или квалификации. Налице е Параграф за обръщане на внимание: „Ние обръщаме внимание на пояснение 17 „Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет“, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на COVID-19 оказва влияние върху операциите на Дружеството. Ефектите върху дейността на Дружеството и съществуващата бъдеща несигурност във връзка с обявената световна пандемия от коронавирус (COVID-19) и обявеното извънредно положение в Република България поради разпространението на същия, е представено в пояснение 17 „Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет“.

В доклада относно одита на финансовия отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Налице е Параграф за обръщане на внимание: „Обръщаме внимание на т. 2.1. и 3 от приложението към годишния финансов отчет, в които се посочва, че дружеството на основание бъдещи намерения на Ръководството на Дружеството относно развитието му и в тази връзка с промяната в Закона за счетоводството (чл. 34, ал. 2, т. 9, публикувано в ДВ бр. 37/2019 г., влиза в сила от 01.01.2019) е приело да промени базата на изготвяне на финансовия си отчет от НСС на МСС/МСФО и представя ГФО за 2020 г. на база МСС/МСФО“

*Кои са основните рискове, характерни за емитента?*

✓ Систематични рискове – пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; неблагоприятни промени в данъчните и други закони;

✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск; валутен риск; зависимост от ключови служители; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните; рискове свързани с дейността на дъщерното дружество.

**Раздел В – Основна информация за ценните книжа***1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?**Вид на облигациите*

Облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени и с идентификационен код (ISIN) BG2100009211. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

*Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа*

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 20 000 (двадесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 20 000 000 (двадесет милиона) лева. Срока на емисията е 9 години (падеж 04.08.2030 г.). Емисията облигации на „Селена Холдинг“ АД е деноминирана в лева.

*Правата, материализирани в ценните книжа*

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.

*Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията 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 или несъстоятелност на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. 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. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

*Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа*



Съгласно закона и Условията на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на облигации, например при залог или запор на Облигации;

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

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20210811081433, заемът е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 4.25 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 3.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 04.02.2022 г., 04.08.2022 г., 04.02.2023 г., 04.08.2023 г., 04.02.2024 г., 04.08.2024 г., 04.02.2025 г., 04.08.2025 г., 04.02.2026 г., 04.08.2026 г., 04.02.2027 г., 04.08.2027 г., 04.02.2028 г., 04.08.2028 г., 04.02.2029 г., 04.08.2029 г., 04.02.2030 г., 04.08.2030 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 04.02.2025 г., 04.08.2025 г., 04.02.2026 г., 04.08.2026 г., 04.02.2027 г., 04.08.2027 г., 04.02.2028 г., 04.08.2028 г., 04.02.2029 г., 04.08.2029 г., 04.02.2030 г., 04.08.2030 г.

## *2. Къде ще се търгуват ценните книжа?*

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

## *3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?*

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени по реда на чл. 100з от ЗППЦК със застраховка, сключена в полза на довереника на облигационерите.

### *Естество и обхват на гаранцията*

Съгласно Решение на извънредно общо събрание на акционерите на Емитента от 28.07.2021 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 20 000 000 лв., включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. „Селена Холдинг“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АБВ Инвестиции“ ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 219 228.96 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 04.08.2021 г. Крайният срок на застрахователната полица е 19.09.2030 г.

### *Кой гарантира ценните книжа:*

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 2 981 13 40. Електронна страница: [www.armees.bg](http://www.armees.bg) (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ 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.

*Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа*

Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2019 г. и 2020 г. и от междинния технически отчет на Гранта към 31.05.2020 г.

*Отчет за доходите*

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	31.05.2021 г.	30.05.2020 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)	
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	7 429	5 992	11 388	741

*Счетоводен баланс*

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	31.05.2021 г.	30.05.2020 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	302 498	322 277	317 144	333 190
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.4167	3.8652	3.1272	3.9366

*Отчет за паричните потоци*

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.
	Одитирани данни	
	(хил. лв.)	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	9 753	9 115
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	4 059	(5 335)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(9 830)	(1 752)

*Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:*

**Застрахователен риск:** Съществуването на нов коронавирус бе потвърдено в началото на 2020 г. и на 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия. В условията на пандемия, макроикономическите показатели, както на развитите икономики, така и у нас отчетоха значително влошаване. През 2020 г. БВП на България спада с 4.2% на годишна база. Средният спад за Европейския съюз за 2020 г. е на същото ниво. Въпреки кризата застрахователният сектор у нас се развива нормално поради слабата застъпеност на здравните застраховки, които биха отчели сериозен ръст в нивата на щетимост, в условията на пандемия. Въпреки пандемията общото застраховане се развива стабилно и дори леко увеличава стойността на реализирания премиен приход. По данни от КФН през 2020 г. общия премиен приход от български застрахователи е 2 438 730 350 лв., като отчита ръст от 1.06% на годишна база. За периода 01.01.2021 г. до 31.05.2021 г., отново по данни на КФН, реализираният премиен приход е 1 088 019 666 лв.

*Пазарен риск:* Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. За периода от създаване на дружеството до края на последната пълна финансова година, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

*3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?*

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Селена Холдинг“ АД са риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията, риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем, както и от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента; ликвиден риск; ; реинвестиционен риск; валутен риск; инфлационен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации; рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента и при неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 33 346 лв. или 1.6673 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 20 млн. лв. представлява 0.17 %. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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

Инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД, лицензиран инвестиционен посредник с решение № 77-ИП от 04.09.1998 г. на Държавната комисия по ценни книжа и Решение № 301-ИП/27.04.2006 г. на Комисията за финансов надзор, регистрирано в Търговски регистър, ЕИК 121746470, по ф.д. № 2265/2000 г. - 310, адрес на управление: гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, Административна сграда, представлявано от Драган Ангелов Драганов - изпълнителен директор и Ивелина Кънчева Шабан – прокуррист.

*Защо е съставен този Проспект?*

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 20 000 облигации на „Селена Холдинг“ АД, емитирани, съгласно решение на ОСА от 28.07.2021 г.

*Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:*

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

Дружеството е реализирало 19 749 хил. лв. от набрания облигационния заем в размер на 20 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение на извънредно общо събрание на акционерите на „Селена Холдинг“ АД от 28.07.2021 г. за издаването му:

- 873 хил. лв. за развитие на групата на емитента чрез придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообразни икономически сектори, за подобряване на финансовите резултати на холдинговата структура;
- 1 752 хил. лв. за портфейлни инвестиции в дялови участия, с цел подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество чрез бъдеща препродажба;
- 10 763 хил. лв. за придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество в дългосрочен план;
- 5 634 хил. лв. за погасяване на задължения на холдинговото дружество или на негови дъщерни дружества;
- 727 хил. лв. за осигуряване на застрахователно покритие на емисията облигации по реда на чл. 100з от ЗППЦК.

Разликата до размера на емисията е налична по банкови сметки на дружеството. Не се очакват нови постъпления в дружеството след регистрирането на облигациите за вторична търговия.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

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

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

## **II. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

**Систематични рискове** – пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; валутен риск; инфлационен риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

*Пандемията от COVID-19*

Към датата на изготвяне на този Проспект, основен рисков фактор за всеки бизнес и за всяка икономика продължава да е пандемията от COVID-19. През последните седмици, след края на летния сезон, се регистрират повишаващи се случаи на заразените граждани в страната. Здравната система изпитва трудност при

справянето с пандемията поради ограничения брой места и запълнения капацитет в специализираните ковид отделения в болниците, както и от достатъчен медицински персонал, който да ги обслужва. България е на едно от последните места в Европа по дял на ваксинираното население, което допълнително утежнява адекватната реакция на здравните власти у нас в посока превенция срещу тежко протичане на заразата. Тази ситуация характеризира епидемиологичната обстановка в страната с увеличаващият се брой на приетите в интензивни отделения на специализираните лечебни заведения и високото ниво на починали болни, като процент от населението, спрямо другите европейски страни. Очакванията на здравните специалисти са в резултат на настъпването на зимния сезон и свързаните с него респираторни заболявания да доведат до по-висок ръст на заболяемостта и конкретно COVID-19 случаите. Това от своя страна ще предизвика реакция във властите, които с цел намаляне на натиска върху здравната система отново да са принудени да въвеждат рестриктивни мерки. Въпреки, че не се очаква да се прибегне до ново затваряне на градове, както през пролетта на 2020 г. се очаква множество компании да бъдат засегнати от новите мерки.

Със заповед на министъра на здравеопазването от 19.10.2021 г. от 00.00 часа на 21 октомври влиза в сила решението за всички дейности на закрито да се изисква „зелен сертификат“. Всички дейности, които се извършват на закрито, трябва да бъдат провеждани при изискването посетителите/участниците да предоставят „зелен сертификат“ за ваксинация, за преболедуване, или за негативен резултат от изследване за COVID-19, а организаторите следва да осигурят контрол на входа на обекта/мероприятието за проверката на сертификатите. Мярката се отнася за посещения в заведенията за хранене и развлечения, кина, театри, фитнеси, спортни зали, търговски обекти над 300 кв. м., с изключение на хранителни магазини, банкови институции и аптеки. По отношение на образователната система се предвижда преминаването в обучение в електронна среда от разстояние да е обвързано с 14-дневната заболеваемост на ниво община.

Според есенната макроикономическа прогноза на министерство на финансите много силната четвърта вълна на разпространение на коронавируса в страната през есенните месеци на 2021 г. се очаква да повлияе негативно на засегнатите сектори от сферата на услугите. Средногодишният брой на заетите в прогнозата се очаква да намалее с 0.1% за 2021 г., докато в предишната прогноза очакването бе за растеж от 0.1%. До края на прогнозния хоризонт се очаква ускоряване на ръста на заетите, обусловено основно от преустановяване на негативното влияние на COVID-19 върху икономиката и от ефектите от Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) на България върху заетостта и безработицата в страната.

Ефектът на пандемията върху различните държави и региони не е еднакъв, но навсякъде се наблюдава огромен спад на икономическата активност и заетостта и повишен риск от перманентно затваряне и фалити на различни бизнеси.

Продължаващата пандемия на COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента. При ежедневното регистриране на хиляди случаи в страната, заболяването или налагането на карантина на служителите на Емитента, може да намали възможността да изпълняват задълженията си, или да я възпрепятства изцяло. Разпространение на заболяването или налагането на карантина на клиентите на Дружеството от друга страна, може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите договорни задължения. В същото време ефекта на пандемията изразяваща се във влошени икономически условия в страната и по света може да доведе до нов спад на световните финансови пазари, най-вече на компаниите пряко засегнати от кризата – тези свързани с туристическите услуги, ресторантьорският бизнес, пътническите превози и други, чието възстановяване и обичайна дейност се очаква да се възстанови през следващата 2022 г. на нива близки до обичайните. Като допълнителна спирачка за икономическата дейност са повишените цени на енергийните ресурси, също и високата цена и затруднените доставки на контернейния морски транспорт поставящи под сериозни изпитания обичайната дейност на висок дял компании от различни производствени сектори както в Европа, така и в останалия свят.

*Риск от забавен икономически растеж*

Общото търсене на продуктите и услугите предоставяни от Емитента се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Дружеството.

Икономическата криза свързана с пандемията от COVID-19 доведе до рязко свиване както на икономиките на развитите западноевропейски страни, така и на българската икономика. След отчетения през 2020 г. спад в brutния вътрешен продукт на България от 4.2%, в есенната (актуализирана) икономическа прогноза на Министерство на финансите се отчита, че започналата през 2021 г. благоприятна тенденция на възстановяване на глобалната икономика и на тази на ЕС ще продължи и през следващата 2022 година. С изчерпване на положителния ефект от възстановяването, както и с ограничаването на фискалните стимули и преминаване към процес на фискална консолидация се очаква икономическите растежи на света и ЕС да се забавят до края на прогнозния хоризонт през 2024 г. и да са измерими с техните дългосрочни стойности. Допускането на изготвилите прогнозата е, че изпълнението на Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) на България ще започне през 2022 г. Изпълнението на плана ще ускори икономическия растеж при равни други условия. Значителните инвестиции ще увеличат нарастването на производителността в икономиката и респективно на доходите.

Според прогнозата на министерството динамиката на международните цени на суровините повлияха за повишаването на оценката за инфлацията в страната, което е следствие от енергийните цени на суровините. До края на 2021 г. те прогнозираха ускорение на инфлацията до 4.5%, а средногодишната инфлация се очакват да бъде 2.4%. Въпреки корекцията в посока нагоре спрямо предходната прогноза, са запазили очакванията, че инфлацията в края на 2022 г. ще бъде по-ниска от 2021 г., а именно 3.1%. Това ще се реализира по линия на допускането, че високото равнище на международните цени на енергийните стоки ще се запази само до първото тримесечие на следващата година, след което ще се понижи. Средногодишната инфлация за 2022 г. се прогнозира да бъде 4.2%. Продължаване на проблемите по каналите на доставки и през 2022 г. могат да се отразят в отлагане на поръчките за следващи периоди или дори в трайно понижаване на външното търсене. Това, според експертите, изготвили прогнозата ще има отрицателно въздействие основно върху експортно ориентирани отрасли.

#### *Политически риск*

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

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефективни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през 2020 г. се породило значително напрежение в обществото по отношение на управляващото страната мнозинство. Въпреки протестите правителството не подаде оставка, а единствено в него бяха направени някои персонални промени до завършването на пълния мандат на 44-то Народно събрание. През изминалата 2021 г. бяха проведени редовни избори за 45 -то

Народно събрание. Т.нар. партии на промяната обаче не успяха да сформират работещо правителство и се стигна до нови избори за народни представители през юли 2021 г., като резултатът отново доведе до парламентарна криза и насрочване на такива за трети по ред за 2021 г. Тази политическа нестабилност винаги води до несигурност сред населението и бизнеса.

След проведените през м. ноември 2021 г. редовни избори за Народно събрание и за президент на Република България, отново нямаше партия с нужния брой депутати, която сама да може да сформира правителство. В резултат на водените преговори, инициирани от спечелилата най-голям брой места в парламента нова партия „Продължаваме промяната“ на бившите служебни министри Кирил Петков и Асен Василев беше постигнато политическо съгласие с подписването на споразумение за съвместно управление с коалиционните им партньори и бе излъчено редовно действащо правителство. Въпреки че многопартийната коалиция в определен етап в бъдеще може да се окаже нестабилна, не се предполагат големи рискове за икономическата политика или за ангажимента на България към ЕС.

#### *Кредитен риск*

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

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

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Стабилна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна
Fitch	BBB/ BBB	F2 / -	Положителна

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

#### *Риск от настъпване на форсмажорни събития*

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

#### *Валутен риск*

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. „Селена Холдинг“ АД ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира

във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

„Селена Холдинг“ АД има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

#### *Инфлационен риск*

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През последните месеци, значителните пакети помощи, които централните банки отпускат на бизнеса водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента са налице покачващи се цени на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, навлата при контейнерните превози и други фактори, който е възможно допълнително да ускорят инфлационните процеси в световен мащаб, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

Година	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Средногодишен индекс на потребителските цени на годишна база	-0.80%	2.10%	2.80%	3.10%	1.7%

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

След поредни години на спад до 2016 г., потребителските цени тръгнаха отново нагоре в следващите три години. По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година както следва : през 2016 с -0.8% през 2017 г. с 2.1%, през 2018 г. с 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. достигна 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на м. октомври средногодишният общ ИПЦ достига 2.1% спрямо съответния месец на 2020 г.

#### *Риск от безработица*

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

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54.2%. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в



безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%. В последствие се отчита плавно, но отчетливо намаление и връщане към основния тренд за намаляване равнището на регистрираната безработицата: 6.1% за м. април, 5.7% за м. май, 5.2% за м. юни, 5.0% за м. юли и 4.9% за м. август. От Агенцията по заетостта през ноември 2021 г. публикуват данни, от които е видно че коефициентът за безработица остава стабилен и продължава да поддържа исторически най-ниското ниво на безработица в България в размер на 4,7% за октомври.

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

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

*Неблагоприятни промени в данъчните и други закони*

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след заплащането на дължимия данък.

*Рискове, свързани с изменението на климата*

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

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента и неговата Група понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той е косвено изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

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

*Рискове, специфични за Дружеството*

- ✓ бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „Селена Холдинг“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави

- преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ ликвиден риск - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Селена Холдинг“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
  - ✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Селена Холдинг“ АД и неговата Група зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Селена Холдинг“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;
  - ✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;
  - ✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Селена Холдинг“ АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
  - ✓ риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „Селена Холдинг“ АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Селена Холдинг“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
  - ✓ рискове свързани с дейността на дъщерното дружество – възможно е в бъдеще, при оформяне на холдинговата структура на Дружеството придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което „Селена Холдинг“ АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

*Риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента*

Обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка „Облигационни емисии“, сключена със застрахователно дружество ЗАД „Армеец“ АД. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че по тази застраховка застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Довереникът на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна.

*Риск от неизпълнение на застрахователния договор от страна на Гаранта*

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. Възможните причини, поради които Гаранта може да изпадне в невъзможност да изпълни задълженията си по полицата са финансови затруднения, несъстоятелност и др. като природни бедствия, граждански бунтове, терористични актове, военни действия и други мащабни неочаквани събития,

може да предизвика необходимост от едновременно изплащане на щети по застрахователните продукти на множество клиенти. Въпреки, че оценката на тези фактори дава основание да се предполага, че вероятността от появата им е ниска (с изключение на терористичните актове, които и в световен мащаб представляват сериозна опасност с относително висока динамика), тези обстоятелства ще се отразят негативно на всички компании от застрахователния сектор, включително и на ЗАД „Армеец“, на цената на неговите акции и в краен неблагоприятен случай, на неговата способност да изпълни задълженията си по гаранцията. ЗАД „Армеец“ АД не поема повечето от цитираните по-горе рискове – те са стандартно изключение от полиците. Възможно е, обаче, при определени обстоятелства, такива събития да доведат до намаляване на посоченото по-горе, търсене на застрахователни продукти. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

### **Рискове свързани с характера на ценните книжа**

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

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

Заемът е за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4.25%, но общо не по-малък от 3.50 годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Така заложените лихвени плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (04.08.2021 г.), стойността на EURIBOR е отрицателна величина. В случай на промяна лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, като например за справяне с повишена инфлация и свързаните с това действия от нейна страна, този компонент би се повишил и съответно ще се повиши и цената на използвания заеман ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR.

От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска стойност под формата на лихви, в случай че отрицателните курсове се задълбочат. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определен минимален, който е 3.25 % на годишна база.

### *Ценови и лихвен риск*

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарни нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно.

Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са на изключително ниски нива в исторически план, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нисък. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в

глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

*Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем*

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

*Реинвестиционен риск*

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

*Риск от промяна в параметрите на емисията облигации*

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента 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, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

*Ликвиден риск*

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- ✓ наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- ✓ наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- ✓ наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“.

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

- ✓ развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- ✓ финансовото състояние на Емитента.

#### *Валутен риск*

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

#### *Инфлационен риск*

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

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

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

#### *Финансов риск*

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

*Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори*

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

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

#### **1. Отговорни лица**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Селена Холдинг“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор представляващ „Селена Холдинг“ АД Галина Георгиева, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Драган Драганов и Прокуриста на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Галина Димитрова Георгиева, Елена Георгиева Брънчева - Момчинович и Мартин Любомиров Митев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2019 г. и 2020 г., както и на междинния неодитиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2021 г. е Евгения Пеева – счетоводител, служебен адрес - гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6, отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от нея финансови отчети.

Долупосочените одитори:

- Трифонка Йонкова Велева, Регистриран одитор с диплома № 0097, с адрес за кореспонденция гр. Ловеч, ул. "Цачо Шишков" № 53, заверил ГФО на Емитента за 2020 г. и
- „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145, регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167, представлявано от управителя Георги Николов Калоянов – дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0721, заверило ГФО по НСС на Емитента за 2019 г.,

са отговорни за вредите, причинени от одитираните от тях годишни финансови отчети на Дружеството за 2020 г. и 2019 г.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Селена Холдинг“ АД като Застраховател и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, в частта от Проспекта отговаряща за информацията за застрахователното дружество на фактите и че в тези части няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

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

1.4. 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:

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

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за вторично предлагане на емисия облигации на „Селена Холдинг“ АД с решение № 68 - Е / 25.01.2022 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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

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

## **2. Законово определени одитори**

*2.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)*

Годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от Трифонка Йонкова Велева, с регистрационен № 0097 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България с адрес за кореспонденция гр. Ловеч, ул. „Цачо Шишков“ № 53, ел. поща [tr.veleva@abv.bg](mailto:tr.veleva@abv.bg), телефон 0888 421 262.

Годишния финансов отчет по НСС на Дружеството за 2019 г. е одитиран от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55, ет. 2, ел. поща [office@crowe.bg](mailto:office@crowe.bg), телефон 02 44 565 91, регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. „Кроу България Одит“ ЕООД е представлявано от управителя Георги Николов Калоянов – дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0721.

*2.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация*

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

## **3. Рискови фактори**

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

**4. Информация за Емитента „Селена Холдинг“ АД***4.1. История и развитие на емитента.**4.1.1. Фирма и търговско име на Емитента*

Наименованието на Емитента е „Селена Холдинг“ АД, която се изписва на латиница по следния начин – SELENA Joint Stock Company.

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

„Селена Холдинг“ АД е холдингово дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 825220791 с вписване № 20100120120404 от 20.01.2010 г. LEI код на дружеството 894500J3Y1V0DX9IFJ30.

*4.1.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен.*

„Селена Холдинг“ АД е холдингово дружество, учредено през 1994 г. и е вписано в Търговския регистър на Пловдивския окръжен съд по фирмено дело № 142/1994 г. Съгласно Устава, Дружеството е без краен срок за съществуване.

С решение на ОСА на „Селена Холдинг“ АД от 20.003.2014 г. е гласувано и прието реструктуриране в Групата на Емитента:

- Преобразуване чрез вливане на „Селена интер консулт“ ЕООД, ЕИК 831537127 (дъщерно дружество на Емитента) в „Селена Холдинг“ АД;
- Преобразуване чрез вливане на „РЕЙНХАМ – БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 831576265 (дъщерно дружество на Емитента) в „Селена Холдинг“ АД.

Поради обстоятелството, че двете вливащи се дружества в Емитента са били дъщерни, капитала на „Селена Холдинг“ АД остава непроменен, не са издавани нови акции, не са извършени парични плащания и замяна на акциите/дяловете, както и не се определени условия, относно разпределянето и предаването на акциите от приемащото дружество. Датата на вливането влиза в сила от датата на вписване на обстоятелството в регистрите на Търговския регистър, воден към Агенция по вписванията, а именно 29.01.2014 г. под номер 20140129102652.

*4.1.4. Седалище и правна форма на емитента, идентификационен код на правния субект (ИКПС), законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв, заедно със забележка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.*

„Селена Холдинг“ АД е акционерно дружество, учредено в Република България и неговата дейност се урежда от българското законодателство. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6; тел: + 359 2 946 17 78, електронна поща: selena@selena-bg.com. LEI код на дружеството 894500J3Y1V0DX9IFJ30.

Интернет страницата на дружеството е: <http://selena-holding.eu/>.

Важно е инвеститорите да бъдат наясно, че информацията на интернет страницата на Емитента не е част от Проспекта, освен ако информацията публикувана на интернет страницата не е включена чрез препратка в проспекта.

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

От датата на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2020 г. до датата на проспекта, съществените промени във финансовото и търговско състояние на емитента са свързани със следните дългови взаимоотношения:

- На 04.08.2021 г. Дружеството е издало първа по ред емисия корпоративни, облигации в размер на 20 000 000 лева, девет годишен матуритет с три годишен гратисен период, с 6 месечни лихвени плащания с плаващ лихвен процент представляващ сбора на 6М Euribor + 4.25%, но не по малко от 3.5% на годишна база.
- На 09.09.2021 г. Емитента е сключил договор с банкова институция за обезпечен обанков кредит в размер на 2 400 хил. лв., със срок от 120 месеца с 24 месеца гратисен период с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на



корпоративни клиенти) плюс надбавка. Заемът е отпуснат като целеви - за покупка на недвижим имот, находящ се в гр. Самоков, местност Куроджийско и заплащане на разходите по придобиване на имота. Обезпечението на кредита е първа по ред ипотека върху придобития имот.

Няма други съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента, настъпили след периода, обхванат от финансовата информация. Освен горепосочената емисия облигации и отпуснатият кредит няма други произтекли по отношение на Емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му.

*4.1.6. Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция.*

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2020 г., с изключение на издаденият облигационен заем и банковия заем, посочени в т. 4.1.5, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, не са налице съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента

*4.1.8. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента.*

Емитента е финансирал дейности през 2021 г., съгласно целите заложили в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма. Евентуалните нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си холдингова дейност. През периода обхванат от историческата финансова информация, Дружеството има положителен оперативен паричен поток и реализира печалба, като след реструктуриране на задълженията Дружеството следва да има положителна лихвена разлика между получаваните и дължимите лихвени проценти и очаква по-висока възвръщаемост от инвестициите в дялове. Допълнително очакванията на ръководството на „Селена Холдинг“ АД са направените инвестиции да започнат да носят доходност под формата на дивиденди и капиталови печалби в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на всички задължения, включително и лихвените и главнични плащания по настоящата емисия облигации. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

## **5. Преглед на стопанската дейност**

*5.1. Предметът на дейност* на „Селена Холдинг“ АД са инвестиции в България и чужбина в търговски дружества, промишлени и селскостопански комплекси, извършване на собствена производствена и търговска дейност, управление на търговски дружества, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Паричните потоци, формирали доход под формата на капиталови печалби в резултат на основната дейност Емитента, са свързани с операции с финансови инструменти и придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове в дружества. Освен това „Селена Холдинг“ АД генерира лихвени, скontoви и дивидентни потоци от активното управление на притежавания портфейл от активи. Разходите релевантно са свързани със заплатените лихви, представляващи цената на допълнително зетия паричния ресурс, получена от репо-сделки и други финансираня, чрез което се постига благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от инвестициите се очаква да е по-висока от лихвите по дълга.

Като холдингово дружество, при „Селена Холдинг“ АД са характерни паричните потоци от финансовата дейност, които са представени по-долу:

	2020 г.	2019 г.
	хил. лв.	
Печалба от продажбата на финансови активи	969	1 519
Приходи от лихви	1 078	693
<b>Приходи от операции с инвестиции</b>	<b>2 046</b>	<b>2 212</b>
Разходи за лихви	(1 766)	(2 069)
Загуби от продажба на финансови активи	-	(86)
<b>Разходи от операции с инвестиции</b>	<b>(1 766)</b>	<b>(2 155)</b>
Други финансови приходи и разходи, нетно	(4)	(2)
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>276</b>	<b>55</b>

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г.

Видно от последният междинен неодитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2021 г. приходите от операции с финансови инструменти за полугодieto са в размер на 785 хил. лв., спрямо 90 хил. лв. за същия период през 2020 г. Съответно разходите от операции с финансови инструменти към 30.06.2021 г. са в размер на 504 хил. лв., спрямо 1 086 хил. лв. за същия период за 2020 г., което показва оптимизация в разходната част при увеличаване на нивото на финансовите приходи.

Стратегията на „Селена Холдинг“ АД е фокусирана върху предмета му на дейност със следните цели, за които е емитиран настоящият облигационен заем:

- развитие на групата на Емитента чрез придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообразни икономически сектори, за подобряване на финансовите резултати на холдинговата структура;
- портфейлни инвестиции в дялови участия, с цел подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество чрез бъдеща препродажба;
- придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество в дългосрочен план;
- погасяване на задължения на холдинговото дружество или на негови дъщерни дружества.

Преди усвояването на облигационния заем, активите на „Селена Холдинг“ АД в незавереният от одитор междинен финансов отчет към 30.06.2021 г. са в размер на 19 165 хил. лв. и са със следната структура:

*Нетекучи активи в размер на 2 942 хил. лв.:*

- \* Инвестиция в дъщерно предприятие „Сии Имоти Мениджмънт“ ЕООД водена по цена на придобиване в размер на 52 хил. лв.;
- \* Притежаваните от Емитента акции в публичното дружество „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД в размер на 2 888 хил. лв. и 2 хил. др.

*Текущи активи в размер на 16 223 хил. лв.:*

- \* Краткосрочни финансови активи в размер на 4 459 хил. лв., които са инвестиции в борсови капиталови инструменти;
- \* Вземания от свързани предприятия в размер на 288 хил. лв. (311 хил. лв. към края на 2020 г.);
- \* Търговските и други вземания са в размер на 11 474 хил. лв. (10 696 хил. лв. към края на 2020 г.) и представляват търговски вземания и лихви по тях в размер на 5 452 хил. лв.; вземания от клиенти за покупка на финансови инструменти в размер на 2 892 хил. лв.; вземания по репосделки и лихви по тях в размер на 2 878 хил. лв. общо, заеми и лихви по тях 252 хил. лв.
- \* Парични средства в размер на 2 хил. лв.

Съответно пасивите на „Селена Холдинг“ АД към 30.06.2021 г. е в размер на 15 541 хил. лв. и е със следната структура:

*Нетекущи пасиви в размер на 66 хил. лв.:*

\* Отсрочени данъчни пасиви в размер на 66 хил. лв.

*Текущи пасиви в размер на 15 475 хил. лв.:*

\* заеми в размер на 8 477 хил. лв., включващи задължения и начислени лихви по репо-сделки в размер на 6 254 хил. лв. и лихви по други заеми в размер на 2 223 хил. лв. Репоз-сделките (сделки за обратно изкупуване на акции) са краткосрочни в срок между 3 и 6 месеца. Начисляваният лихвен процент е пазарен, при лихва в размер между 4,5% и 5% за 2021 г. Като обезпечение по тези сделки, Дружеството е заложило свои финансови активи;

\* търговски и други задължения в размер на 6 997 хил. лв., в т.ч. 6 967 хил. лв. задължения за покупка на финансови инструменти;

\* Пенсионни и други задължения към персонала, включително към управленски персонал в размер на 1 хил. лв.

Притежаваните от Емитента финансови инструменти на публични дружества се търгуват на регулиран пазар - Българска фондова борса АД.

Българска фондова борса АД е създадена през 1995 г. в резултат на обединението на няколко регионални борси и е публично дружество, лицензирано от Държавната комисия по ценни книжа за извършване на дейност като фондова борса на 09.10.1997г. и към настоящия момент е единствената действаща фондова борса в страната.

Регулираният пазар на БФБ се състои от четири пазара: Основен пазар (BSE), Алтернативен пазар (BaSE), специален пазар за растеж на малкия и среден бизнес (Beam) и BSE International (за търговия с акции на близо 100 топ световни компании и ETF-и). Тези пазари са сегментирани на база качествени и количествени критерии по отношение на емитентите и техните емисии финансови инструменти, в т.ч. вида на финансовите инструменти, специфични изисквания относно акционерната структура на емитентите, финансовите им показатели, ликвидност и разкриване на информация.

Към 31.12.2021 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Официалния пазар на борсата е, както следва:

Пазарен сегмент	Регистрирани емисии (бр.)
Сегмент за държавни ценни книжа	16
Сегмент акции Premium	7
Сегмент акции Standard	65
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	17
Сегмент за облигации	82
Сегмент за компенсаторни инструменти	3
Сегмент за борсово търгувани продукти	15
Сегмент за права	1

Към 31.12.2021 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Алтернативен пазар на борсата е, както следва:

Пазарен сегмент	Регистрирани емисии (бр.)
Сегмент акции	132
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	36

*Източник: Българска фондова борса АД*

Към 31.12.2021 г. пазарната капитализация на дружествата, търгувани на регулирания пазар на БФБ е, както следва:

Пазарен сегмент	Хил. лв.
-----------------	----------

Сегмент акции Premium (Основен пазар)	1 534 658
Сегмент акции Standard (Основен пазар)	9 025 564
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Основен пазар)	1 045 043
Сегмент акции (Алтернативен пазар)	18 562 326
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Алтернативен пазар)	335 023
МСП BEAM Акции	302 870
<b>ОБЩО:</b>	<b>30 805 484</b>

Източник: Българска фондова борса АД – междинен доклад за дейността на БФБ АД за четвърто тримесечие на 2021 г.

Видно от междинния финансов отчет на БФБ към 31.12.2021 г., пазарната капитализация на „Българска фондова борса“ АД към края на 2021 г. достига 30 805 484 хил. лв., което представлява ръст от 3.16% в сравнение с отчетените 29 862 000 лв. в края на третото тримесечие на 2021 г. Пазарната капитализация на сегмент Premium на Основния пазар нараства с 0.41%, а тази на сегмент Standard също се повишава с 3.80%. Също така, от пазарния оператор отчитат, че капитализацията на сегмент АДСИЦ на Основния пазар е нарастнала с 13,43%. Сегментите на пазар Base също бележи покачване с 1.47%, докато при сегментът за АДСИЦ наблюдаваме понижение с 8.97% или с 33.028 млн. лв. в абсолютен размер .

През 2021 г. търговията по сегменти на Основен пазар на БФБ е следната:

Пазарен сегмент	Общи стойности		
	Брой сделки	Оборот (хил. лв.)	Брой лотове
Сегмент акции Premium	15152	77 038	30 107 698
Сегмент акции Standard	46635	351 786	88 245 956
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	8169	84 481	20 326 626
Сегмент за облигации	403	169 096	151 212
Сегмент за компенсаторни инструменти	707	2 558	9 977 313
Сегмент за борсово търгувани продукти	925	3 955	276 3521
Сегмент за права	1199	1 941	188 058 920
Сегмент за държавни ценни книжа	2	1 020	985
Общо:	<b>73 192</b>	<b>691 878</b>	<b>339 632 231</b>

Източник: Българска фондова борса АД

Българска Фондова Борса АД е публично дружество, създадено през 1995г. в резултат на обединението на няколко регионални борси. На 09.10.1997 г. е лицензирано от Държавната комисия по ценни книжа за извършване на дейност като фондова борса и към настоящия момент е единствената действаща фондова борса в страната.

Предметът на дейност на БФБ е: организиране на регулиран пазар на финансови инструменти като система за търговия, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти, допуснати до търговия на регулирания пазар, на множество трети страни, в рамките на системата и въз основа на правила, като резултатът е сключване на сделки с тези инструменти. Системата функционира редовно и в съответствие с изискванията на ЗПФИ и актовете по прилагането му.Общите правила за допускане до търговия на БФБ АД са:

1. За да бъдат допуснати до търговия на някой от пазарите, организирани от Борсата, емисиите финансови инструменти трябва да отговарят на следните общи условия:

- да са в безналична форма или да са обездвижени по съответния ред и да са регистрирани в депозитарна институция;

• да отговарят на всички условия на ЗППЦК и нормативните актове по прилагането му относно публичното предлагане и допускането до търговия на регулиран пазар;

• за прехвърлянето им да не са предвидени ограничения или условия.

2. Емисиите акции, депозитарни разписки за акции и борсово търгувани продукти трябва да отговарят и на следните допълнителни условия:

• да не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация на техния емитент или на емитента на базовия инструмент, ако има такъв;

• техният емитент или емитентът на базовия инструмент, ако има такъв, да не е в производство по преобразуване;

• правното положение на емитента да е в съответствие с приложимото законодателство на държавата по седалището му, както по отношение на неговото учредяване, така и по отношение на дейността му, съгласно неговите устройствени актове.

3. Емисиите лихвоносни облигации и други подобни инструменти, включително депозитарни разписки за такива инструменти трябва да отговарят и на следните допълнителни условия:

• да са с безусловни права за получаване на дължимите лихви;

• да са платими при настъпване на падежа;

• натрупаната лихва да е определена или определима на ежедневна база;

• лихвените плащания и амортизационните плащания по главницата, ако са предвидени такива, да са на предварително определени дати. В случай, че някоя от тези дати е неработен ден, съответното плащане се осъществява на следващия работен;

• емисията да не предвижда условия за изплащането на дължимите лихви или главница;

• лихвените плащания да са един, два, три, четири, шест или дванадесет пъти годишно;

• броят месеци между две лихвени плащания да е еднакъв за целия срок на облигационния заем;

• емисията да е деноминирана в български лева, евро или щатски долари.

4. Емисиите облигации с нулев купон и други подобни инструменти, включително депозитарни разписки за такива инструменти трябва да отговарят и на следните допълнителни условия:

• да са платими при настъпване на падежа;

• емисията да не предвижда условия за изплащането на главницата;

• емисията да е деноминирана в български лева, евро или щатски долари.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът притежава 500 дяла с номинална стойност от 10 лв. или 100% от капитала на „Сии Имоти Мениджмънт“ ЕООД. „Селена Холдинг“ АД придобива 100 % от дяловете на „Сии Имоти Мениджмънт“ ЕООД през м. август 2018 г. Дъщерното дружество развива дейност в сектора на инвестиции в недвижими имоти. Към датата на изготвяне на този отчет „Сии Имоти Мениджмънт“ ЕООД е обслужващо дружество на публичното дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти „Сии Имоти“ АДСИЦ.

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

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

## **6. Организационна структура**

*6.1. Ако Емитентът е част от група — кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под*

формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема — ако това помага за изясняване на структурата.

Емитентът е част от групата на „Холдинг Света София“ АД.

„Селена Холдинг“ АД притежава пряко 100% от дяловете на „СИИ Имоти Мениджмънт“ ЕООД, явяващо се дъщерно дружество на Емитента. Дружество-майка с пряко участие в размер на 320 000 права на глас или 64.00 % от капитала на „Селена Холдинг“ АД е „Три Ес Инвест“ АД, ЕИК 127058370, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6.

„Холдинг Света София“ АД, ЕИК 121661963, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Витоша“ № 61, ет. 4 притежава пряко 99.99% от капитала на „Три Ес Инвест“ АД и се явява краен собственик на Емитента и което във финансовите си отчети консолидира резултатите на Групата. Дъщерните предприятия, включени в консолидацията на „Холдинг Света София“ АД са:

Име на дъщерното дружество	Седалище и адрес на управление, предмет на дейност	Участие на в капитала на дъщерното дружество (%)
„ЯНТРА – СТИЛ“ АД	гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, Производство на шивашки изделия.	97,00 %
„ФУРАЖИ“ АД	гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, Производство на готови храни за животни.	91,10 %
„ТОВАРНИ ПРЕВОЗИ – ИНВЕСТ“ АД	гр. София, бул. „Черни връх“ № 47, Отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество.	99,72 %
„КОРЕКТ КОНСУЛТ 18“ ЕООД	гр. София, Бул. „Цветан Лазаров“ № 13, Консултации в областта на икономиката, анализи, проучвания и прогнози, счетоводство на търговски дружества, проучване, проектиране и строителство на сгради, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни юридически и физически лица, рекламна дейност.	100,00%
„ПЕРСЕЙ ТРЕЙДИНГ“ ЕООД	гр. София, ул. „Врабча“ № 10, Консултации по управление, участие в Съвета на Директорите на дъщерни дружества.	100,00%
„КАНОПУС ТЕХ“ ЕООД	гр. София, бул. „Витоша“ № 61, Развитие на информационни технологии, търговия в страната и чужбина с компютърна техника, маркетингови проучвания и консултации, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.	100,00%
„ЕЛ ЕС ТРЕЙД“ ЕООД	гр. Сухиндил, ул. „Росица“ № 156, Производство на винено грозде, вино и други продукти от грозде или вино; производство на спирт, дестилати и спиртни напитки, производство на стоки с цел продажба и всякакви други дейности незабранени със закон.	100,00%
„ЕЛ ЕС ИМПЕКС“ ЕООД	гр. Сухиндил, ул. „Росица“ № 156, Производство на винено грозде, вино и други продукти от грозде или вино, производство и търговия със селскостопанска и промишлена продукция, както и извършването на всякакви други дейности и услуги, незабранени със закон.	100,00%
„ТРИ ЕС ИНВЕСТ“ АД	Покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; покупка на ценни книги с цел да ги продаде; търговско представителство; комисионни, спедиционни и превозни сделки; валутни сделки след получаване на съответно разрешение и изпълнение на законите изисквания за този вид дейност; менителници, записи на заповед и чекове; складови сделки; лицензионни сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни информационни, програмни, импресарски или други услуги, покупка , строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество, лизинг; всяка дейност, незабранена от законодателството на Р. България.	99,99%
„СЕЛЕНА ХОЛДИНГ“ АД	гр. София, ул. „Купените“ № 3, Инвестиции в България и чужбина в търговски дружества, промишлени и селскостопански комплекси , извършване на собствена производствена и търговска дейност, управление на търговски дружества, придобиване, управление и	63,82%

	продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.	
„СИИ ИМОТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД	гр. София, ул. „Купените“ № 3, Посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, анализ на пазара на недвижими имоти в България, изпълнение на проекти за придобиване, изграждане, подобрене, продажба и лизинг на недвижимо имущество, консултантски услуги.	63,82%
„АРТ МЕТАЛ ТРЕЙДИНГ“ ООД	гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, Вътрешно- и външнотърговска дейност, експорт, импорт, търговско представителство, посредничество и агентство, производствена и транспортна дейност, международен транспорт, производство на стоки, хотелиерски, ресторантьорски и туристически услуги, спортно-развлекателни дейности, сделки с технологии, маркетинг, реклама, иновации, издателска и информационна дейност, сделки с интелектуална собственост, предприемачество, продажба на стоки на лизинг, франчайзинг, консултантска дейност на местни и чуждестранни юридически и физически лица, комплексни услуги за бита и други дейности и услуги, незабранени със закон.	99.99%
„БИО АГРО КЪМПАНИ“ АД	гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13, Производство на лакирана и литолакирана ламарина и алуминий на листа, луксозни литографирани (метални) опаковки, метало-амбалажни изделия, рекламна дейност, консултации и експертни услуги в областта на печата върху метални листа, полиграфически фотоуслуги, външна търговия с производствена продукция, транспортна и спедиторска дейност.	42,96%

„Холдинг „Света София“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на сегмент акции Standard на Българска фондова борса АД под борсов код HSOF.

6.2. Ако емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост.

По смисъла на §1, т.14 от ДР на ЗППЦК „Селена Холдинг“ АД е контролирано непряко от „Холдинг Света София“ АД, ЕИК 121661963, чрез „Три Ес Инвест“ АД. „Холдинг Света София“ АД притежава пряко 99.99% от капитала на „Три Ес Инвест“ АД. „Три Ес Инвест“ АД притежава мажоритарен дял в размер на 64% от капитала на Емитента. С изключение на горепосоченото, „Селена Холдинг“ АД не е зависимо от другите субекти в рамките на Групата..

## 7. Информация за тенденциите

7.1. *Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта*

Пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на Групата през текущата 2021 г. и през следващата 2022 г. Мерките за противодействие в страната, включително обявените извънредно положение и последвалата извънредна епидемиологична обстановка с прилаганите ограничителни мерки от различно естество, ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. В момента усилията на правителствата в световен мащаб са свързани с увеличаване на ваксинационния процес до нива от 70-80 % от населението по препоръка на Световната здравна организация, с което се счита, че поетапно ще бъдат разхлабвани и отменявани въведените социални и икономически мерки. Ваксинационния процес в страните с развити икономики в Европейският съюз в по-голямата си част покрива тези нива към началото на месец септември 2021 г., където започна и свързаната с това отмяна на ограничителните мерки. В България този процес върви бавно, като страната е на едно от последните места по брой поставени ваксини на глава от населението с около 30% за същия период. От извършено скорошно изследване на Лондонския имперски колеж се установи, че напълно ваксинираните хора на възраст между 18 и 64 години са с 49 % по-малко застрашени да се заразят с коронавирус, отколкото неваксинираните. Учените са убедени, че ваксините защитават най-вече от тежко протичане на заболяването.

По отношение ефектите на пандемията върху Дружеството, през 2021 г. до датата на настоящия Проспект, дейността по изпълнение на инвестиционната програма и

заложените цели на облигационния заем не е спирала, като към момента не са налице данни за значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и на Групата, от която е част, от датата на последно публикуваната финансова информация на Емитента към 30.06.2021 г. до датата на настоящия проспект. Резултатите на консолидиращата компания на Групата – „Холдинг Света София“ АД към 30.09.2021 г., видни от публикувания от публичното дружество консолидиран неаудитиран финансов отчет за деветмесечието на 2021 г. показват подобряване на финансовото състояние на „Холдинг Света София“ АД. Приходите от дейността достигат 8 804 хил. лв., спрямо 6 834 хил. лв. за предходният период, основно за сметка на финансовите приходи, като резултатът за периода е печалба в размер на 301 хил. лв. при загуба от 2 276 хил. лв. към края на септември 2020 г. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последиците от нея върху икономиката и Групата, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

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

На 04.08.2021 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 20 млн. лв. Привлечените средства са използвани за целите посочени в Предложението към инвеститорите и в раздел IV, т. 3.2 от настоящия Проспект.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

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

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

## **9. Административни, управителни и надзорни органи**

*9.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент*

Членове на Съвета на директорите

„Селена Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица, вписани по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписвания под номер 20180119083333 :

- **Галина Димитрова Георгиева** – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Бизнес адрес:

гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента:*

С изключение на обстоятелството, че г-жа Георгиева се явява управител и представляващ на дъщерното дружество на Емитента "СИИ ИМОТИ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, ЕИК 175034430, не извършва други дейности извън „Селена Холдинг“ АД, които са значителни по отношение на Емитента.

- **Елена Георгиева Брънчева - Момчинович** – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента:*



Г-жа Момчинович не извършва дейности извън „Селена Холдинг“ АД, които са значителни по отношение на Емитента.

Към датата на изготвяне на този Проспект Елена Георгиева Брънчева - Момчинович няма участия в дружества като съдружник и/или акционер и не е член на управителните и/или контролни органи на други дружества.

- **Мартин Любомиров Митев** – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента:*

Г-н Митев не извършва дейности извън „Селена Холдинг“ АД, които са значителни по отношение на Емитента.

Към датата на изготвяне на този Проспект Мартин Любомиров Митев няма участия в дружества като съдружник и/или акционер и не е член на управителните и/или контролни органи на други дружества

Дружеството се представлява от изпълнителният директор **Галина Димитрова Георгиева**.

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

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

На „Селена Холдинг“ АД не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Селена Холдинг“ АД.

### **10. Мажоритарни акционери**

*10.1. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол*

Дружество-майка, притежаващо пряко 320 000 права на глас или 64.00 % от капитала на „Селена Холдинг“ АД е „Три Ес Инвест“ АД, ЕИК 127058370, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6. „Холдинг Света София“ АД, ЕИК 121661963, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Витоша“ № 61, ет. 4 притежава пряко 99.99% от капитала на „Три Ес Инвест“ АД.

Към датата на изготвяне на този проспект „Холдинг Света София“ АД притежава 64.00 % от капитала на „Селена Холдинг“ АД и се явява краен непряк собственик на Емитента и упражняващ контрол върху него. „Холдинг Света София“ АД е публично дружество. Според доклада за неговата дейност, част одитирания финансов отчет, към 31.12.2020 г. в дружеството няма физически лица, които да притежават над 5% от капитала му. „Загора Фининвест“ АД, ЕИК 123017547 е единственото юридическо лице с дял на 5%, а именно 18.22%.

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

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

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

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

Към настоящия момент няма лица, които да упражняват контрол върху „Холдинг Света София“ АД в горепосочения смисъл.

*10.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента.*

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Селена Холдинг“ АД.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Акциите на Емитента са налични и книгата на акционерите се води и се съхранява от изпълнителния директор, съгласно чл. 21, ал. 4 от устава на „Селена Холдинг“ АД.

Според чл. 24 от устава на „Селена Холдинг“ АД съществуват особенни условия при извършването на разпоредителни сделки с акции на Дружеството или с някои от правата, икорпорирани в тях с трети лица, които не са акционери:

- акционера-разпоредител е длъжен преди извършването на разпоредителната сделка да покани другите акционери да станат страна по сделката при същите условия;
- в случай че повече от един акционер приеме да стане страна по сделката при същите условия, акционерът-разпоредител по свой избор извършва разпоредителната сделка с един от тях.

В изпълнение на условията, посочени по-горе, се представят писмени доказателства за това на СД на Емитента. При неспазване на тези условия, всеки заинтересован акционер може да поиска отписване на сделката от Книгата на акционерите в предвидения за това срок в устава на „Селена Холдинг“ АД.

Освен горепосочените, специални условия, предведени чл. 24 от устава на „Селена Холдинг“ АД, другите възможни начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

- Съгласно чл. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.
- Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, 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 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.
- Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

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

### *11.1. Финансова информация за минали периоди*

*11.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години (или целия период, който може и да е по-кратък, през*

който емитентът е упражнявал дейност), както и одиторските доклади за всяка от тези години.

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2019 г. и 2020 г. са достъпни на интернет-страницата на Емитента <http://selena-holding.eu/> и на страницата на Търговския регистър към Агенцията по вписванията ([www.brga.bg](http://www.brga.bg)).

Финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
	(одитирани данни в хил. лв.)	
Други доходи, нетно	-	4
Разходи за външни услуги	(6)	(5)
Разходи за персонала	(31)	(31)
Други разходи	-	(5)
<b>Резултат от оперативната дейност</b>	<b>(37)</b>	<b>(37)</b>
Приходи от операции с финансови инструменти	2 046	2 212
Разходи от операции с финансови инструменти	(1 766)	(2 155)
Други финансови приходи и разходи, нетно	(4)	(2)
<b>Резултат от финансовата дейност</b>	<b>276</b>	<b>55</b>
Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедливата стойност, нетно	(49)	282
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>190</b>	<b>300</b>
<b>Разходи/Икономия за данъци</b>	<b>(19)</b>	<b>(42)</b>
<b>Печалба за периода</b>	<b>171</b>	<b>258</b>
<b>Друг всеобхватен доход, нетно от данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>171</b>	<b>258</b>
<b>Доход на акция</b>	<b>0.03 лв.</b>	<b>0.05 лв.</b>

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на Емитента за 2020 г.

Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)	
Разходи за външни услуги	(4)	-
Разходи за персонала	(16)	(15)
<b>Оперативната печалба / (загуба)</b>	<b>(20)</b>	<b>(15)</b>
Приходи от операции с финансови активи	785	90
Разходи от операции с финансови активи	(504)	(1 086)
Други финансови приходи и разходи нетно	(1)	(2)
<b>Резултат от финансовата дейност</b>	<b>280</b>	<b>(998)</b>
Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедливата стойност, нетно	193	(272)
<b>Печалба / (Загуба) преди данъци</b>	<b>453</b>	<b>(1 285)</b>
<b>Общо всеобхватна доход/(загуба) за периода</b>	<b>453</b>	<b>(1 285)</b>
<b>Основен доход/(загуба) на една акция:</b>	<b>0.91 лв.</b>	<b>(2.57) лв.</b>

Източник: Междинен неодитиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2021 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
	(одитирани данни в хил. лв.)	
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиции в дъщерни предприятия	52	52
Дългосрочни финансови активи	2 723	2 997
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>2 775</b>	<b>3 049</b>
<b>Текущи активи</b>		

Търговски вземания	10696	7 397
Краткосрочни финансови активи	4432	4 208
Вземания от свързани предприятия	311	403
Пари и парични еквиваленти	7	2
<b>Общо текущи активи</b>	<b>15 446</b>	<b>12 010</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>18 221</b>	<b>15 059</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	500	500
Резерви	764	764
Натрупана печалба	1 907	1 737
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>3 171</b>	<b>3 000</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Отсрочени данъци	66	74
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>66</b>	<b>74</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Краткосрочни заеми	7 973	8 128
Търговски и други задължения	7 010	3 856
Задължения към свързани лица	1	1
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>14 984</b>	<b>11 985</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>15 050</b>	<b>12 059</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>18 221</b>	<b>15 059</b>

Източник: Годишен одитиран финансов отчети на Емитента за 2020 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)	
Активи		
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиции в дъщерни предприятия	52	52
Дългосрочни финансови активи	2 890	2 663
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>2 942</b>	<b>2 715</b>
<b>Текущи активи</b>		
Търговски и други вземания	11 474	6 829
Краткосрочни финансови активи	4 459	4 270
Вземания от свързани предприятия	288	323
Пари и парични еквиваленти	2	1
<b>Общо текущи активи</b>	<b>16 223</b>	<b>11 423</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>19 165</b>	<b>14 138</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	500	500
Резерви	764	764
Натрупана печалба	2 360	451
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>3 624</b>	<b>1 715</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Отсрочени данъци	66	74
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>66</b>	<b>74</b>
<b>Текущи задължения</b>		

Заеми	8 477	7 146
Търговски и други задължения	6 997	5 202
Задължения към свързани лица	1	1
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>15 475</b>	<b>12 349</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>15 541</b>	<b>12 423</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>19 165</b>	<b>14 138</b>

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2021 г. Данните към 30.06.2020 г. са предоставени от Емитента.

Отчет за паричните потоци	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
	(аудитирани данни в хил. лв.)	
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия	154	4 065
Заеми, предоставени на други предприятия	(237)	(621)
Постъпления по краткосрочни заеми	8 603	6 163
Изплащане на краткосрочни заеми	(8 211)	(2 410)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	1 002	559
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(361)	(7 563)
Получени лихви	11	42
Плащания на доставчици	(6)	(5)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(29)	(28)
Плащания или възстановявания на данъци върху доходи	(2)	(9)
Други парични потоци от основната дейност	-	(5)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>924</b>	<b>188</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Платени лихви	(917)	(203)
Плащания по лизингови договори	(2)	(1)
Други парични потоци от финансовата дейност		
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>(919)</b>	<b>(204)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>5</b>	<b>(16)</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>2</b>	<b>18</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>7</b>	<b>2</b>

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на Емитента за 2020 г.

Отчет за паричните потоци	30.06.2021 г.	30.06.2020 г.
	(неаудитирани данни в хил. лв.)	
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от заеми, предоставени на други предприятия	30	2 066
Заеми, предоставени на други предприятия	(38)	(17)
Постъпления от краткосрочни заеми	1 686	1 050
Изплащане на краткосрочни заеми	(1 654)	(2 305)
Постъпления от продажбата на финансови инструменти	34	4
Плащания за придобиване на финансови инструменти	-	(130)
Получени лихви	4	18
Плащания на доставчици	(4)	(1)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(13)	(14)

Плащания или възстановавания на данъци върху дохода	(17)	-
Други парични потоци от основна дейност	(1)	-
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>27</b>	<b>671</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>	-	-
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	-	-
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>	-	-
Платени лихви	(31)	(670)
Други парични потоци от финансовата дейност	(1)	(2)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>(32)</b>	<b>(672)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(5)</b>	<b>(1)</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2021 г.

#### 11.1.2. Промяна на референтната балансова дата.

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

#### 11.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

#### 11.1.4. Промяна на счетоводната рамка

До 2019 г. Дружеството е изготвяло финансовите си отчети в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г., в сила от 01.01.2006 г., изменени с ПМС № 251/17.10.2008 г., в сила от 01.01.2008 г. и с ПМС № 394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

През 2020 г. в съответствие с намерението на Ръководството да развива Дружеството в посока набиране на допълнителен привлечен финансов ресурс с цел разрастване на дейността на Дружеството и свързаното с това увеличение на инвестиции е взето решение счетоводното отчитане да се извършва в съответствие с Международните счетоводни стандарти. В тази връзка индивидуалният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

В заверения годишен финансов отчет на Емитента за 2020 г. се посочва, че няма съществени изменения в начина на счетоводно отчитане до 2019 г. и отчитането през 2020 г., които да наложат преизчисляването на финансовия отчет за 2019 г. Независимо от това, по-долу е представен годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г. изготвен и заверен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), съдържащ счетоводен баланс, отчет за приходите и разходите и отчета за паричните потоци:

#### Отчет за приходите и разходите

Наименование на разходите	31.12.2019	31.12.2018	Наименование на приходите	31.12.2019	31.12.2018
	(одитирани данни в хил. лв.)			(одитирани данни в хил. лв.)	
<b>А. Разходи</b>			<b>Б. Приходи</b>		
1. Разходи за суровини,	5	2	1. Други приходи, в	3	-

материали и външни услуги, в т.ч.:			т.ч.:		
а) външни услуги	5	2	<b>Общо приходи за оперативната дейност</b>	<b>3</b>	-
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	31	26	2. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	3 094	1 903
а) разходи за възнаграждения	27	22	а) приходи от лихви	693	-
б) разходи за осигуровки	4	4	б) печалба от продажба на финансови инструменти	1 519	1 437
3. Други разходи	5	-	в) печалба от преоценка на финансови инструменти	882	466
<b>Общо разходи за оперативната дейност</b>	<b>41</b>	<b>28</b>			
1. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	2 757	68			
а) разходи, свързани с предприятия от група,	-	<b>50</b>			
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи	686	-			
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>2 757</b>	<b>68</b>	<b>Общо финансови приходи</b>	<b>3 094</b>	<b>1 903</b>
<b>Общо разходи</b>	<b>2 798</b>	<b>96</b>	<b>Общо приходи</b>	<b>3 097</b>	<b>1 903</b>
1. Печалба от обичайната дейност	299	1 807	3. Загуба от обичайната дейност	-	-
2. Счетоводна печалба	300	1 807	<b>В. Извънредни приходи</b>	1	-
3. Разходи за данъци върху печалбата	42	57	4. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	-	-
4. Печалба	258	1 750	5. Загуба	-	-
<b>Всичко (Общо разходи +3 +4)</b>	<b>3 098</b>	<b>1 903</b>	<b>Всичко (Общо приходи + раздел В +5)</b>	<b>3 098</b>	<b>1 903</b>

## Счетоводен баланс

Актив - раздели, групи статии	31.12.2019	31.12.2018	Пасив - раздели, групи статии	31.12.2019	31.12.2018
	(одитирани данни в хил. лв.)			(одитирани данни в хил. лв.)	
<b>А. Нетекущи активи</b>			<b>А. Собствен капитал</b>		
<b>I. Дългосрочни финансови активи</b>			<b>I. Записан капитал</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
1. Акции и дялове в предприятия от група	52	52	II. Резерви		
2. Дългосрочни инвестиции	2 997	3 300	1. Законови резерви	762	762
<b>Общо за група I:</b>	<b>3 049</b>	<b>3 352</b>	2. Резерв от емисия акции	2	2
<b>Общо за раздел А:</b>	<b>3 049</b>	<b>3 352</b>	<b>Общо за група II:</b>	<b>764</b>	<b>764</b>
<b>Б. Текущи активи</b>			<b>III. Натрупана печалба/(загуба) от минали години, в т.ч.:</b>		
<b>I. Вземания</b>			неразпределена печалба	1 936	186
1. Вземания от предприятия в група	403	1	непокрита загуба	(458)	(458)
2. Други вземания	7 397	22 815	<b>Общо за група III:</b>	<b>1 478</b>	<b>(272)</b>
<b>Общо за група I:</b>	<b>7 800</b>	<b>22 816</b>	<b>IV. Текуща</b>	<b>258</b>	<b>1 750</b>

			печалба/(загуба)		
II. Инвестиции					
Други инвестиции	4 208	-			
<b>Общо за група II:</b>	<b>4 208</b>	<b>0</b>	<b>Общо за раздел А</b>	<b>3 000</b>	<b>2 742</b>
III. Парични средства, в т.ч.:			<b>Б. Провизии и сходни задължения</b>		
в безсрочни депозити	2	18	1. Провизии за данъци, в т.ч.:		
			отсрочени данъци	74	46
<b>Общо за раздел Б:</b>	<b>12 010</b>	<b>22 834</b>	<b>Общо за раздел Б</b>	<b>74</b>	<b>46</b>
			<b>В. Задължения</b>		
			<b>1. Задължения към предприятията от група, в т.ч.:</b>	<b>1</b>	<b>94</b>
			до 1 година	1	94
			<b>2. Други задължения, в т.ч.:</b>	<b>11 984</b>	<b>23 304</b>
			до 1 година	11 984	23 304
			<b>осигурителни задължения, в т.ч.:</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
			до 1 година	1	1
			<b>данъчни задължения, в т.ч.:</b>	<b>15</b>	<b>11</b>
			до 1 година	15	11
			<b>Общо за раздел В, в т.ч.:</b>	<b>11 985</b>	<b>23 398</b>
			до 1 година	11 985	23 398
<b>Сума на актива (А+Б)</b>	<b>15 059</b>	<b>26 186</b>	<b>Сума на пасива (А+Б+В)</b>	<b>15 059</b>	<b>26 186</b>

## Отчет за паричните потоци

Отчет за паричните потоци	31.12.2019	31.12.2018
	(одитирани данни в хиляди лв.)	
	<i>нетни потоци</i>	
<b>А. Парични потоци от основната дейност</b>		
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	(5)	(2)
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(28)	(22)
3. Други парични потоци от основната дейност	(14)	(2)
<b>Всичко парични потоци от оперативна дейност (А)</b>	<b>(47)</b>	<b>(26)</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
1. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	(7 004)	(1 405)
2. Парични потоци, свързани с инвестиции в дъщерни дружества	-	(52)
<b>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</b>	<b>(7 004)</b>	<b>(1 457)</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>		
1. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	7 197	1 549
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и др. подобни	(162)	(50)
<b>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</b>	<b>7 035</b>	<b>1 499</b>
<b>Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)</b>	<b>(16)</b>	<b>16</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>18</b>	<b>2</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода (Г+Д)</b>	<b>2</b>	<b>18</b>

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на Емитента за 2019 г.

## 11.1.5. Консолидирани финансови отчети



Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя единствено индивидуални финансови отчети, като съгласно МСФО 10, параграф 4, „Селена Холдинг“ АД (дъщерно на „Три Ес Инвест“ АД) не изготвя консолидирани отчети. Отчетите на „Селена Холдинг“ АД, на неговото дъщерно дружество "СИИ Имоти Мениджмънт" ЕООД и на дружеството майка „Три Ес Инвест“ АД се консолидират в публичното дружество „Холдинг Света София“ АД.

#### *11.1.6. Давност на финансовата информация*

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г. Последната неодитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от неодитиран междинен индивидуален финансов отчет на емитента към 30.06.2021 г.

#### *11.2. Междинна и друга финансова информация*

Последния неодитиран междинен финансов отчет на „Селена Холдинг“ АД е към 30.06.2021 г. и е публикуван на интернет страницата на Емитента (<http://selena-holding.eu/>)

#### *11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди*

##### *11.3.1. Одиторски доклад*

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от Трифонка Йонкова Велева, Регистриран одитор с диплома № 0097, адрес за кореспонденция гр. Ловеч, ул. „Цачо Шишков“ № 53. В доклада относно одита на финансовия отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Налице е Параграф за обръщане на внимание: „Обръщаме внимание на т. 2.1. и 3 от приложението към годишния финансов отчет, в които се посочва, че дружеството на основание бъдещи намерения на Ръководството на Дружеството относно развитието му и в тази връзка с промяната в Закона за счетоводството (чл. 34, ал. 2, т. 9, публикувано в ДВ бр. 37/2019 г., влиза в сила от 01.01.2019) е приело да промени базата на изготвяне на финансовия си отчет от НСС на МСС/МСФО и представя ГФО за 2020 г. на база МСС/МСФО.“

Годишният финансов отчет по НСС на Дружеството за 2019 г. е одитиран от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55, ет. 2, регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. „Кроу България Одит“ ЕООД е представлявано от управителя Георги Николов Калоянов – дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0721. В доклада относно одита на финансовия отчет на Емитента за 2019 г. няма забележки или квалификации. Налице е Параграф за обръщане на внимание: „Ние обръщаме внимание на пояснение 17 „Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет“, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на COVID-19 оказва влияние върху операциите на Дружеството. Ефектите върху дейността на Дружеството и съществуващата бъдеща несигурност във връзка с обявената световна пандемия от коронавирус (COVID-19) и обявеното извънредно положение в Република България поради разпространението на същия, е представено в пояснение 17 „Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет“.

##### *11.3.2. Друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите*

Освен посочените финансови отчети за 2019 г. и 2020 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

*11.3.3. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани.*

Финансовите данни в настоящия Проспект са извлечени от Годишните одитирани финансови отчети на „Селена Холдинг“ АД за 2019 г. и 2020 г. и междинния неодитиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2021 г.

#### 11.4. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на дружествата от Групата му.

#### 11.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

На 04.08.2021 г. Дружеството емитира облигации на стойност 20 млн. лв., за чието вторично публично предлагане е изготвен настоящия Проспект. Информация за целите и начина на изразходвания облигационния заем е налична по-долу в документа - в точка 3. Съществена информация от глава IV. Информацията по Приложение 14 от делегиран регламент (ЕС) 2019/980. С изключение на горепосоченото обстоятелство, след края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междинния неаудитиран финансов отчет към 30.06.2021 г., до датата на настоящия проспект, не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата Група.

### 12. Допълнителна информация

#### 12.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е изцяло заплатен и се състои от 500 000 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. „Селена Холдинг“ АД не издавало друг вид акции.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

Акционер	Брой акции	%
Зем Инвест ЕООД	180 000	36%
Три Ес Инвест АД	320 000	64%
	<b>500 000</b>	<b>100</b>

#### 12.2. Учредителен акт и устав

„Селена Холдинг“ АД е холдингово дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 825220791 с вписване № 20100120120404 от 20.01.2010 г.

Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 4 от Глава I от устава на „Селена Холдинг“ АД. Не са посочени цели на Емитента в устава му.

### 13. Договори от съществено значение

С изключение на издаденият облигационен заем, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар и договора за банков кредит с ипотека върху придобит имот в гр. Самоков\*, посочени в т. 4.1.5, Емитентът и Дружествата от неговата икономическа група нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

\* Забележка: Информация за цялостната инвестиция на Емитента по отношение на придобиването на инвестиционния имот, находящ се в гр. Самоков е налична в т. 3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията от Глава IV. Информацията по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 по долу в настоящият Проспект.

### 14. Налични документи

След одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, този Проспект и допълнителна информация за „Селена Холдинг“ АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и историческата финансова информация за Емитента, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и прилежащите към нея

Добавък № 1 от 16.12.2021 г. и Добавък № 2 от 13.01.2022 г., оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Селена Холдинг“ АД (<http://selena-holding.eu/>). През периода на валидност на Проспекта същият, както и Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)). През периода на валидност на Проспекта всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и прилежащите към нея Добавък № 1 от 16.12.2021 г. и Добавък № 2 от 13.01.2022 г., както и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последните две финансови години, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент: „Селена Холдинг“ АД  
Седалище: гр. София  
Адрес на управление: ул. „Купените“ № 3, ет. 1, офис 6  
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.  
Телефон: + 359 2 946 17 78  
Електронна поща: [selena@selena-bg.com](mailto:selena@selena-bg.com)  
Лице за контакт: Галина Георгиева – Изп. директор

Инвестиционен посредник: „Реал Финанс“ АД  
Седалище: гр. Варна  
Адрес за кореспонденция: ул. „Александър Пушкин“ № 24  
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.  
Телефон: + 359 52 603 828  
Електронна поща: [real-finance@real-finance.net](mailto:real-finance@real-finance.net)  
Лице за контакт: Драган Драганов – Изпълнителен директор

През периода на валидност на Проспекта Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще бъде достъпен на хартиен носител на адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20.

Уставът на Емитента е наличен по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg).

#### **IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)**

##### **1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган**

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица“ на Информацията по Приложение 6 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, на стр. 22 и 23 по-горе.

1.2. Декларацията от лицата за достоверността на информацията е посочена в същия раздел.

1.3. В Проспекта не е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт.

1.4. 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:

- ✓ Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- ✓ Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- ✓ Българска фондова борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- ✓ Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg));
- ✓ БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД ([www.bcra-bg.com](http://www.bcra-bg.com)).

1.5.

а) настоящият Проспект е бил одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129;

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.

## **2. Рискови фактори**

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

## **3. Съществена информация**

*3.1. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането*

Доколкото е известно на „Селена Холдинг“ АД не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

*3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията*

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

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на извънредно общо събрание на акционерите на „Селена Холдинг“ АД от 28.07.2021 г. със следните цели:

- развитие на групата на емитента чрез придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообразни икономически сектори, за подобряване на финансовите резултати на холдинговата структура;
- портфейлни инвестиции в дялови участия, с цел подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество чрез бъдеща препродажба;
- придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество в дългосрочен план;
- погасяване на задължения на холдинговото дружество или на негови дъщерни дружества;
- осигуряване на застрахователно покритие на емисията облигации по реда на чл. 100з от ЗППЦК.
- разликата до размера на емисията е налична по банкови сметки на дружеството.

Към датата на настоящия проспект са изразходвани 19 749 хил. лв. от набраните средства от настоящата емисия облигации, издадена от „Селена Холдинг“ АД, като средствата са използвани съгласно посочените по-горе цели, както следва:

- сума в размер на 873 хил. лв. за авансово плащане по предварителен договор за покупка на финансови инструменти на Дружество, допуснати

до търговия на капиталов пазар, извършено съгласно целите на „Селена Холдинг“ АД за придобиване на дялови участия в капитала на компании от разнообразни икономически сектори, имащо за цел подобряване на финансовите резултати на холдинговата структура, чрез генериране на капиталови и дивидентни печалби от инвестициите. Решението за инвестиция в конкретното дружество е взето след внимателно проучване на финансовото състояние, анализ на дейността, перспективите и възможните рискове пред публичната компания от страна на СД на Емитента. Мениджърът на „Селена Холдинг“ АД разполага с необходимия опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение отговаря на критериите (да попада в таргериран отрасъл, управленски практики, социална отговорност и пр., определящи устойчивостта на инвестицията), които биха направили дадена инвестиция подходяща, по отношение на приетата стратегия за структуриране на портфейл от финансови активи на дружества, опериращи в различни икономически сектори. Заплатената сума представлява 90% от договорената цена в размер на 970 хил. лева, а крайната дата за заплащането на остатъка и съответното прехвърляне на дяловите инструменти в полза на „Селена Холдинг“ АД е 10.02.2022 г. Емитентът възнамерява да финансира горепосоченото доплащане с остатъка от неусвоената сума от облигационния заем и/или собствени (оборотни) средства;

- сума в размер на 1 752 хил. лв., представляващо плащане за покупка на финансови инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, имаща за цел реализиране на капиталови печалби от инвестицията. Придобитият пакет към момента представлява 173 хил. броя дялове от НДФ Динамик - колективна инвестиционна схема, чиито инструменти се търгуват на БФБ. Основни критерии при избора на подобен род инвестиция в такъв фонд, от които да се придобиват дялове, са това да са дружества по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране, инвестиращи предимно в Република България и да са със смесен балансиран рисков профил. Крайното решение за придобиването на дялове, след извършения скрийнинг и определяне на извадката от предприятията за колективно инвестиране, отговарящи на тези критерии, е на ръководството и отразяват неговия опит и мениджърски виждания. В случай, че ръководството на Емитента прецени на последващ етап е възможно придобиване на участия чрез покупката на финансови инструменти и/или увеличаване на дела в настоящата инвестиция;
- сума в размер на 10 763 хил. лв. за покупка на финансови инструменти и други активи, в това число:
  - ❖ 2 421 хил. лв. по предварителен договор за покупка на недвижим имот с инвестиционен проект, находящ се на територията на община Самоков. Имотът е с площ от 20 283 кв. м. и е разположен в местността „Куроджийско“ в крайградския район на град Самоков. Локацията на имота, а именно близостта му до гр. София и до курортен комплекс Боровец, прави имота изключително атрактивен за реализиране на инвестиционно намерение или последваща продажба. Инвестиционният проект включва изграждане на комплекс от еднофамилни къщи от затворен тип, предлагащи всички удобства и комфорт на съвременната сграда, съчетани със запазване на естествената природна среда. Посочените параметри позволяват достигане на около 15 000 кв. м. търговска и жилищна площ, като се запазва голяма част от терена за озеленяване и алеи. В случай че Емитентът реши да реализира проекта се предвижда използване на външно финансиране. Към датата на настоящият проспектен имотът е придобит изцяло, като доплащането е осигурено с помощта на външно финансиране от

банкова институция – обезпечен обанков кредит с ипотека върху имота в размер на 2 400 хил. лв. , със срок от 120 месеца с 24 месеца гратисен период с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка. Общата сума за придобиването на имота е в размер на 4 832 хил. лв, като разликата между крайната цена и външното финансиране (от облигационен и банков заем) в размер 10 хил. лв. е за сметка на собствени средства на Емитента;

- ❖ 8 342 хил. лв. за заплащане на цена по договори за придобиване на необезпечени вземания от пет юридически лица. Придобитите вземания представляват 8 (осем) договора с 8 (осем) длъжника. Продавачите на въпросните договори, както и длъжниците по тях, са юридически лица, които оперират в различни икономически сектори и не са свързани с Емитента, съобразно разпоредбата на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК, или с останалите дружества, с които образува Група. Вземанията са краткосрочни (до 1 година), при средна лихвена доходност от 4.31%, необезпечени и нямат присвоен кредитен рейтинг. Ръководството на Емитента е извършило подробен анализ на прехвърлените парични вземания, естеството и възникването им, финансовото състояние на длъжниците и пр., като се отвърлят предложения, при които вземанията са обект на принудително изпълнение и/или са предмет на правен спор. Доходността е определена в договорите, като лихвена, с дължим лихвен процент на годишна база, и като отбив от цената (сконтова), т.е. е платена от Емитента по-малка сума спрямо номиналната стойност от продавачите на тези вземания. Разпределението на сумата от 8 342 хил. лв. за покупката на горепосочените вземания, към всеки един контрагент конкретно е, както следва:

- ✓ заплатена сума в размер на 3 060 хил. лв. за придобиване на три договора за вземания от три юридически лица длъжници опериращи в секторите на недвижими имоти, финансов лизинг и финансово-счетоводна дейност;
- ✓ заплатена сума на 2 315 хил. лв. за придобиване на вземане по договор от длъжник, опериращ в сектор „Въздушен транспорт“
- ✓ заплатена сума на 612 хил. лв. за придобиване на вземане по договор от длъжник, с основна дейност във финансово-счетоводния сектор и управление на дъщерно дружество;
- ✓ заплатена сума в размер на 2 005 хил. лв. за придобиване на два договора за вземания от две юридически лица длъжници, опериращи в секторите ремонт на транспортни средства и строителство;
- ✓ заплатена сума на 350 хил. лв. за придобиване на договор от длъжник, извършващ холдингова дейност.

Дружеството е предприело действия за защита на интересите и гарантиране на вземанията си, чрез клаузи в договорите с всеки един контрагент за неустойка и право за предявяване на вреди, в случай на неизпълнение, неплащане и/или забава;

- погасяване на задължения на Дружеството в размер на 5 634 хил. лв. с цел подобряване на капиталовата структура и финансовото състояние на „Селена Холдинг“ АД като по този начин се цели подкрепа на по-нататъшното развитие и растеж на Дружеството. Основна част от погасените задължения (5 586 хил. лв.) представляват уредени задължения по договори за необезпечено краткосрочно финансиране на Емитента от три юридически лица, при определена цена на финансиране от 5% до 6% годишен лихвен процент, които са по-високи от настоящия облигационен

заем. Останалата част от покрити задължения на Емитента, в размер на 48 хил. лв. или 0.24% от общата сума на облигационния заем, са в направление на заплатените разходи, свързани с непубличното (частно пласиране), посочени на първата таблица (и част от втората таблица по-долу) от следващата страница на Проспекта; по обезпечението на настоящата емисия; банкови такси и пр.;

- 727 хил. лв. за заплащане в пълен размер на премията по застрахователния договор със ЗАД „Армеец“ АД, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия проспект.

При емитирането на корпоративните облигации на „Селена Холдинг“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

*Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане*

Разходи	Стойност / в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД*	216.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки*	1 510.00
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем*	20.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации (с вкл. ДДС)*	14 400.00
<b>Общо</b>	<b>16 146.00</b>

*Разходи, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа*

Разходи	Стойност / в лева/
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар (с вкл. ДДС)	6 000.00
Такса за одобрение на проспект съгласно тарифата на КФН*	10 000.00
<b>Общо</b>	<b>17 200.00</b>

\* Разходи, които към датата на проспекта за заплатени

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 33 346 лв. или 1.6673 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 20 млн. лв. представлява 0.17 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Селена Холдинг“ АД възлиза на 19 966 654 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира със собствени (оборотни) средства.

Видно от представената информация на Емитента по-долу, към 30.09.2021 г., т.е. след извършените инвестиции от реализирания облигационен заем, активите на „Селена Холдинг“ АД достигат 36 412 хил. лв. спрямо 18 221 хил. лв. към края на 2020 г., а пасивите са в размер на 32 669 хил. лв. към края на третото тримесечие на 2021 г., спрямо 15 050 хил. лв. към 31.12.2020 г. Собственият капитал за периода от края на 2020 г. до 30.09.2021 г. се увеличава от 3 171 хил. лв. на 3 743 хил. лв.

	30.09.2021	31.12.2020
	В ХИЛ. ЛВ.	
Активи		
Нетекущи активи	7 827	2 775

Текущи активи	28 585	15 446
<b>Общо активи</b>	<b>36 412</b>	<b>18 221</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>3 743</b>	<b>3 171</b>
Нетекущи пасиви	22 466	66
Текущи пасиви	10 203	14 984
<b>Общо пасиви</b>	<b>32 669</b>	<b>15 050</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>36 412</b>	<b>18 221</b>

Източник: „Селена Холдинг“ АД

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си холдингова дейност. Чрез извършеното ликвидирание на основна част от финансовите задължения, които са били обслужвани на значително по-висока цена, спрямо лихвеният процент по настоящата облигация, с която са покрити, следва да се намалят финансовите разходи и съответно, като краен резултат печалбата на дружеството да се увеличи. Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на „Селена Холдинг“ АД са направените инвестиции да започнат да носят капиталова, лихвена и дивидентна доходност в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящата облигационна емисия. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

#### **4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат 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)

Предмет на публичното предлагане са 20 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 20 млн. лева.

Идентификационният код (ISIN) на емисията облигации на „Селена Холдинг“ АД е BG2100009211. CFI код: DBFUFRR. FISN код: SELENAHOLDING/VARBD 20300804. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

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

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

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС)



- 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията; Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията; Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
  - ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сегмента на ценни книжа;
  - ✓ Валутен закон;
  - ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
  - ✓ Правилник на „Централен депозитар“ АД.

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

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

*4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия. Ако не е фиксирана, се посочва максималната сума на ценните книжа, които ще се предлагат (ако е налична), и се описват механизмите и сроковете за публично обявяване на окончателната сума на предлагането.*

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 20 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 20 млн. лева.

*4.5. Валута на емисията на ценните книжа*

Емисията облигации на „Селена Холдинг“ АД е деноминирана в лева.

*4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, 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*

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. 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. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Селена Холдинг“ АД.

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.

Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

*4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни, и процедура за упражняването на тези права*

Облигациите на „Селена Холдинг“ АД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изгълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те 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 от ТЗ/.

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 довереник.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани

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.

Ако след изтичане на 6 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. Неспазването на горепосоченият поет ангажимент, при издаването на облигационния заем от страна на Емитента, за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар и съответно неизпълнение на задължението изкупуване по искане на акционер не е основание за предсрочна изискуемост.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД 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. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника на адрес [http://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR\\_DOVERENIK\\_Selena-ABV-04.08.2021.pdf](http://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR_DOVERENIK_Selena-ABV-04.08.2021.pdf) на Емитента „Селена Холдинг“ АД (<http://selena-holding.eu/>) и на инвестиционния посредник „Реал финанс“ АД (<http://www.real-finance.net>).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото общо събрание на облигационерите проведено на 30.08.2021 г. в седалището на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

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 пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активи). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на

облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

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

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от ОСО, в случай че Емитентът допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по емисията и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от ОСО. Съгласно данните от междинния неаудитиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2021 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са както следва:

- Сътношение Пасиви/Активи: 81.1% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 15 541 хил. лв. и активи 19 165 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 2.63 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайна дейност 1 928 хил. лв. и разходи за лихви 1 184 хил. лв.

Печалбата от обичайна дейност за последните 12 месеца е изчислена като от печалбата преди данъци за цялата 2020 г., в размер на 190 хил. лв., се извади финансовия резултат (загуба) за първо шестмесечие на 2020 г., в размер на (1 285 хил. лв.) и се прибави печалбата преди данъци за първото шестмесечие на 2021 г., в размер на 453 хил. лв.

Разходите за лихви за последните 12 месеца са изчислени като от разходите за лихви за 2020 г., в размер на 1 766 хил. лв., са извадени разходите за лихви за първото шестмесечие на 2020 г., в размер на 1 086 хил. лв. и са прибавени разходите за лихви за първото шестмесечие на 2021 г., в размер на 504 хил. лв.

Горепосочените данни за печалбата преди данъци са извлечени от отчетите на Емитента за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периодите, приключващи на 30.06.2020 г., 31.12.2020 г. (аудитиран) и 30.06.2021 г., а данните по отношение стойностите на разходите за лихви са извлечени от пояснителните бележки към тях;

- Текуща ликвидност: 1.05 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 16 223 хил. лв. и текущи пасиви 15 475 хил. лв.;

#### **Към 30.06.2021 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения.**

Датата на падежа на емисията е 04.08.2030 г. Плащането на главницата е на дванадесет 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 настоящото Приложение, явяващо се част от Проспекта, 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. 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.

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 фактическата 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 СД 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:*

СД на Дружеството 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 ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем. Недопустимо е обратно действие на промените в условията, при които са издадени облигациите.

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.

#### 4.8. Информация за лихвените плащания

##### 4.8.1 Обща информация за лихвените плащания

###### а) Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 4.25 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 3.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Определянето на лихвения процент за всеки шестмесечен период се определя по формулата:

**Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 4.25 %**

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-нисък от 3.50%, то

**Лихвен процент за шестмесечния период = 3.50 %**

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.

##### **Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период.**

За първият шестмесечен период с падеж 04.02.2022 г. бе изчислена лихва в размер от **3.727 %** (три цяло седемстотин двадесет и седем хилядни процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно посочената в предходния абзац методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (30.07.2021 г.), която е в размер на - 0.523% прибавяме фиксираната надбавка от 4.25 % и се получава лихва 3.727% на годишна база;

2. Приемаме 3.727% за действаща, т.к. отговаря на второто условие - да е в размер минимум на 3.50%

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за следващия шестмесечен период (до 04.02.2022 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по ниска годишна лихва от 3.50%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 04.02.2022 г. за номинал 20 000 хил. лв. е в размер на 375 763.29 лв., закръглено до втория знак от десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват 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.

*б) Разпоредби, свързани с платимата лихва*

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 до втория знак след десетичната запетая

*в) 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 (04.02.2022 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.

*г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 04.02.2022 г., 04.08.2022 г., 04.02.2023 г., 04.08.2023 г., 04.02.2024 г., 04.08.2024 г., 04.02.2025 г., 04.08.2025 г., 04.02.2026 г., 04.08.2026 г., 04.02.2027 г., 04.08.2027 г., 04.02.2028 г., 04.08.2028 г., 04.02.2029 г., 04.08.2029 г., 04.02.2030 г., 04.08.2030 г.*

Датите на главничните плащания са, както следва: 04.02.2025 г., 04.08.2025 г., 04.02.2026 г., 04.08.2026 г., 04.02.2027 г., 04.08.2027 г., 04.02.2028 г., 04.08.2028 г., 04.02.2029 г., 04.08.2029 г., 04.02.2030 г., 04.08.2030 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други.

Датата на падеж на емисията е 04.08.2030 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия:

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Дата на фиксиране на лихвата
1	04.08.2021	04.02.2022	3.727 %	184	365	30.07.2021
2		04.08.2022	6М Euribor + 4.25%, min 3.5%	181	365	01.02.2022
3		04.02.2023		184	365	01.08.2022
4		04.08.2023		181	365	01.02.2023
5		04.02.2024		184	366	01.08.2023
6		04.08.2024		182	366	31.01.2024
7		04.02.2025		184	365	31.07.2024
8		04.08.2025		181	365	30.01.2025
9		04.02.2026		184	365	30.07.2025
10		04.08.2026		181	365	30.01.2026
11		04.02.2027		184	365	30.07.2026
12		04.08.2027		181	365	01.02.2027
13		04.02.2028		184	366	30.07.2027
14		04.08.2028		182	366	01.02.2028
15		04.02.2029		184	365	01.08.2028
16		04.08.2029		181	365	31.01.2029
17		04.02.2030		184	365	01.08.2029
18		04.08.2030		181	365	30.01.2030

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата (ден, месец, година)	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	04.08.2021	04.02.2022	3.727%	18.79 лв.	375 763.29 лв.
2		04.08.2022	3.699%	18.34 лв.	366 859.73 лв.
3		04.02.2023	3.699%	18.65 лв.	372 940.27 лв.
4		04.08.2023	3.699%	18.34 лв.	366 859.73 лв.
5		04.02.2024	3.699%	18.60 лв.	371 921.31 лв.
6		04.08.2024	3.699%	18.39 лв.	367 878.69 лв.
7		04.02.2025	3.699%	18.65 лв.	372 940.27 лв.
8		04.08.2025	3.699%	17.88 лв.	357 688.23 лв.
9		04.02.2026	3.699%	17.71 лв.	354 293.26 лв.
10		04.08.2026	3.699%	16.51 лв.	330 173.75 лв.
11		04.02.2027	3.699%	15.85 лв.	316 999.23 лв.
12		04.08.2027	3.699%	14.22 лв.	284 316.29 лв.
13		04.02.2028	3.699%	13.02 лв.	260 344.92 лв.
14		04.08.2028	3.699%	11.04 лв.	220 727.21 лв.
15		04.02.2029	3.699%	9.32 лв.	186 470.14 лв.
16		04.08.2029	3.699%	6.88 лв.	137 572.40 лв.
17		04.02.2030	3.699%	4.66 лв.	93 235.07 лв.
18		04.08.2030	3.699%	2.29 лв.	45 857.47 лв.

*Забележка: плащанията от 2 до 18 са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 17.12.2021 г. в размер на -0.551%.*

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. 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 „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

*д) Срокът на валидност на вземанията по лихви 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. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 4.8. и 4.9. от частта Документ за ценните книжа в настоящия Проспект.

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

*а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент*

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

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

Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на



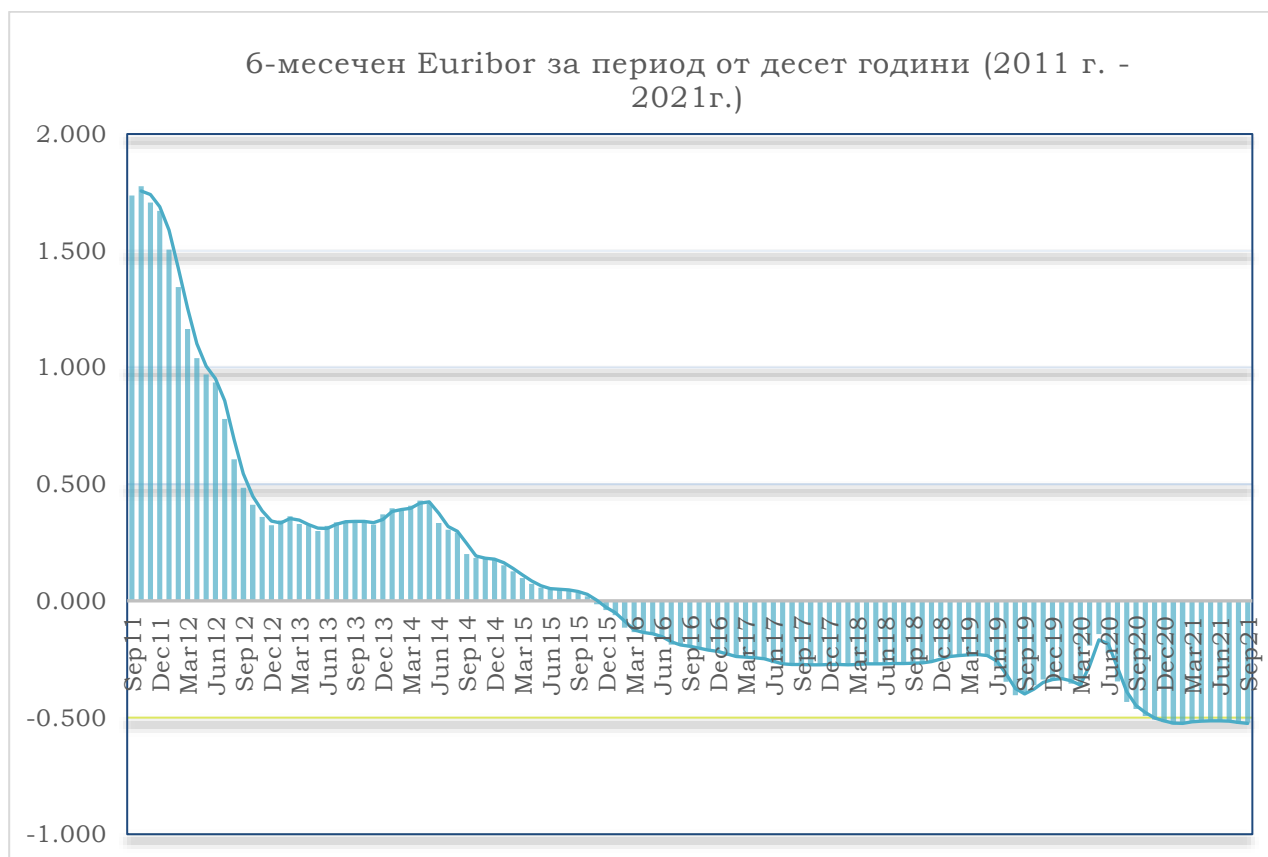
Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (СЕТ) за спот вальор (Т+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

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

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

*г) посочва се дали информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост може да бъде получена по електронен път и дали тази информация може да бъде получена безплатно*

На графиката по-долу е представено месечните стойности на 6-месечния Euribor за период от десет години (м. септември 2011 г. – м. септември 2021 г.):



*Източник: European Money Markets Institute (EMMI)*

Стойността на 6-месечния Euribor за избрания десетгодишен период средномесечно се е движил в границите от -0.529% (януари 2021 г.) до 1.776% (октомври 2011 г.).

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

Българска фондова борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак

след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

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

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

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

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

*4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване*

*а) Падеж.*

Датата на падеж на емисията е 04.08.2030 г.

*б) Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване. Описва се авансовата амортизация, ако такава е предвидена по инициатива на емитента или на притежателя, като се посочват сроковете и условията на амортизацията.*

Плащането на главницата е на дванадесет 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:

- ✓ 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;
- ✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- ✓ посочените в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Проспект случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- ✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Проспект

Главнични плащания по облигационната емисия са, както следва:

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания (лева)
1	04.02.2025	184	365	500 000.00
2	04.08.2025	181	365	500 000.00
3	04.02.2026	184	365	1 000 000.00
4	04.08.2026	181	365	1 000 000.00
5	04.02.2027	184	365	1 500 000.00
6	04.08.2027	181	365	1 500 000.00
7	04.02.2028	184	366	2 000 000.00
8	04.08.2028	182	366	2 000 000.00
9	04.02.2029	184	365	2 500 000.00
10	04.08.2029	181	365	2 500 000.00
11	04.02.2030	184	365	2 500 000.00
12	04.08.2030	181	365	2 500 000.00

#### 4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

##### а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 4.25 %, но не по-нисък от 3.50 %.

##### б) Кратко описание на метода, по който се изчислява доходността по буква а).

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

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

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

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

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

4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото общо събрание на облигационерите проведено на 30.08.2021 г. в седалището на Емитента.

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 търговска банка или инвестиционен посредник:

1. които са поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент;

2. които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия;

3. които контролират пряко или непряко емитента или са контролирани пряко или непряко от емитента на облигациите;

4. 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;

5. в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което контролира банката или инвестиционния посредник, и интереса на облигационерите.

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

Довереникът на облигационерите има право:

- ✓ на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на довереника по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността на Застраховката;
- ✓ да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани със Застрахователната полица, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователна полица или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, включително добавък (анекс) към Застрахователната полица и др.;
- ✓ на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- ✓ да свиква ОС на облигационерите по реда на чл. 214 от ТЗ.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- ✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- ✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- ✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина 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 с Довереника, доколкото Довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;
  - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
  - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
  - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
  - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;

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

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

- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които довереника предприема;
- ✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
  - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията, по преценка на довереника;
  - 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 Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;
  - г) 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 в случаите на неизпълнение на техните задължения по облигационната емисия и гаранцията.
  - д) да предявява искиове против Емитента, включително и/или;
  - е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите Емитентът се задължава да сключи Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и сл. в негова полза в качеството му на Довереник на облигационерите за обща Рисква експозиция в размер на 25 219 228.96 (двадесет и пет милиона двеста и деветнадесет хиляди двеста двадесет и осем лв. и деветдесет и шест ст.) лева, включваща общ размер на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 5 219 228.96 (пет милиона двеста и деветнадесет хиляди двеста двадесет и осем лв. и деветдесет и шест ст.) лева и общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) лева. Застраховката по предходното изречение следва да включва цялата номиналната стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на

Емисията. Дължимите лихви по облигацията се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. При промени в бъдеще на стойността на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигацията.

Спазването на Минималната стойност на рисковата експозиция е задължително за целия срок на емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира довереника в случай на спадане на рисковата стойност или друга промяна в състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по договора и Застрахователната полица.

#### *Предсрочна изискуемост*

Съгласно чл. 13 от договора с довереника ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- ✓ Емитентът не изпълни задължението си сключване/анексиране и поддържане на Застраховка при условията на договора;
- ✓ Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
- ✓ Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- ✓ Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- ✓ Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- ✓ Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ;
- ✓ за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

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. „Купените“ № 3, ет. 1, ап. 6, както и на адреса на управление на Довереника „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника [http://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR\\_DOVERENIK\\_Selena-ABV-04.08.2021.pdf](http://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR_DOVERENIK_Selena-ABV-04.08.2021.pdf) .

#### *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 20210811092130. На проведеното общо събрание бяха представени 100.00 % от всички емитирани облигации. С пълно мнозинство представените облигационери потвърдиха избора на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за Довереник на облигационерите.

*4.12. Декларация за решенията, разрешенията 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 и с Решение на извънредно общо събрание на акционерите на „Селена Холдинг“ АД от 28.07.2021 г.

*4.13. Дата на емитиране на ценните книжа*

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 04.08.2021 г.

#### *4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта 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 БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани 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 в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител 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.

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 ЦД. ЦД 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, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (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. ЦД 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 ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

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

Съгласно Решение на извънредно общо събрание на акционерите на Емитента от 28.07.2021 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от

тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в 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, заложникът кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книжка.

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

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

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

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

Забраната по предходния абзац по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложникът кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. 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 сключване на сделката.

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

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

*4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжки доход. Информация относно данъчното третиране на ценните книжки, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.*

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



*Данъчно облагане на доходите от Облигации*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

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

*Данъци, дължими от местни юридически лица*

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на

ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

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

#### *Чуждестранни притежатели*

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

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

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

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

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху 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, от които произхождат съответните доходи (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

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

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

#### *Задължения за удържане на данък*

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

*4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС).*

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
ЕИК:	121746470
LEI код:	2594006NSRRSXP5DNI15
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

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

*5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления 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 БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Селена Холдинг“ АД е в размер на 20 000 000 (двадесет милиона) лева, разпределени в 20 000 (двадесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

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

*5.1.2. Период, 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 БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

*5.1.3. Описание на възможността за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми*

Всички 20 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите 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. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)*

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

*5.1.5. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа*

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. 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 книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

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

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

*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 може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

*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.

*5.2. План за пласиране и разпределение*

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

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

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

*5.3. Цена*

*5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача*

Цената, на която Емитентът 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 БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

*5.4. Пласиране и поемане*

*5.4.1. Името и адреса лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането*

Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс“ АД с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24.

*5.4.2. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава*

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

*5.4.3. Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането*

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“.

*5.4.4. Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане*

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

## **6. Допускане до търговия и организация на търговията**

*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 пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено*

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, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

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 БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 01.02.2022 г.

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, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

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

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

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

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

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

6.4. *Емисионната цена на ценните книжа*

Облигациите от настоящата емисия са предложени и заплатени от инвеститорите при емисионна цена, равна на номиналната стойност на една облигация от 1000 лв. за брой.

## **7. Допълнителна информация**

7.1. *Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите*

В Проспекта не са посочвани консултанти.

7.2. *Индикация за друга информация в Проспекта, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад*

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

7.3. *Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга*

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

### **1. Същност на гаранцията**

„Селена Холдинг“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 219 228.96 лева. Срокът на полицата е до 19.09.2030 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Селена Холдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

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

## **2. Обхват на гаранцията**

Датата на сключване на застрахователната полица е 04.08.2021 г. Срокът на застрахователна полица № 21 100 1408 0000933684 е до 19.09.2030 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Селена Холдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100009211. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

Съгласно чл. 5 от Добавък No 1 от 16.12.2021 г. към Застрахователната полица, 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.

Съгласно чл. 2 от сключено допълнително споразумение (Добавък No2) от 13.01.2022 г. към застрахователна полица № 21 100 1408 0000933684/ 04.08.2021 г., се изменя чл. 6 от Добавък No 1 от 16.12.2021 г., а именно, че по горепосочената полица Грантът поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор.

В чл. 1 от същото допълнително споразумение от 13.01.2022 г. изрично е посочено, че по застрахователната полица не се прилагат Общи условия по застраховка „Облигационни емисии“, както и други общи и/или специални условия на Гаранта. Спрямо застрахователния договор се прилагат полица № 21 100 1408 0000933684/ 04.08.2021 г., Добавък No 1 от 16.12.2021 г. и Добавък No 2 от 13.01.2022 г.

## **3. Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец**

### *3.1. Отговорни лица*

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

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



### *3.2. Законови определени одитори*

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2019 г. и 2020 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

През последната година не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### *3.3. Рискови фактори*

#### Застрахователен риск

Към датата на изготвяне на този Проспект страната ни се намира в епидемиологична обстановка свързана с пандемията от коронавирус COVID-19 и очертаваща се трета вълна на развитие на заболяемостта и висок скок на смъртните случаи и приетите за лечение в болничните заведения, което поставя под натиск здравната система. Със заповед на министъра на здравеопазването от 19.10.2021 г. от 00.00 часа на 21 октомври влезе в сила решението за всички дейности на закрито да се изисква „зелен сертификат“. Всички дейности, които се извършват на закрито, трябва да бъдат провеждани при изискването посетителите/участниците да предоставят „зелен сертификат“ за ваксинация, за преболедуване, или за негативен резултат от изследване за COVID-19, а организаторите следва да осигурят контрол на входа на обекта/мероприятието за проверката на сертификатите. Мярката се отнася за посещения в заведенията за хранене и развлечения, кина, театри, фитнеси, спортни зали, търговски обекти над 300 кв. м., с изключение на хранителни магазини, банкови институции и аптеки. По отношение на образователната система се предвижда преминаването в обучение в електронна среда от разстояние да е обвързано с 14-дневната заболеваемост на ниво община.

Дейността на множество сектори в икономиката е ограничена. Учебните занятия на повечето ученици и студенти с настъпване на зимния сезон и с увеличаване на броя заболели вероятно отново ще доведе до провеждането му в електронна среда. Сред най-силно засегнатите сектори отново са ресторантьорството, туризма и транспорта. Застрахователният сектор не е пряко засегнат от епидемиологична обстановка освен с оглед мерките, които следва да бъдат прилаганите за ограничаване на заразата (въвеждане на „зелен сертификат“ на служителите и клиентите, ограничаване до 50% на присъственост, носене на маски в обектите, дезинфекция на помещенията и т.н.). Здравното застраховане в страната ни е слабо развито и пандемията не поражда риск от изплащане на големи обезщетения за застрахователния сектор. В същото време обаче

косвените щети за бранша могат да бъдат големи, заради влошеното финансово състояние на клиентите на застрахователните дружества – най-вече ресторанти, хотели, заведения и пр.

### Пандемията от COVID-19

Продължаващата пандемия на COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Гаранта. При ежедневното регистриране на хиляди случаи в страната, заболяването или налагането на карантина на служителите на Гаранта, както и възможността за пълно затваряне (lockdown) може да намали възможността да изпълняват задълженията си, или да я възпрепятства изцяло. Не се очаква увеличаване на размера на изплатените щети в следствие на пандемията. Въпреки това разпространението на заболяването или налагането на карантина на клиентите на Застрахователно дружество, ниският процент от хора, разполагащи с „зелен сертификат“, предвид малкия процент на ваксинираното население може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите задължения по застрахователни полици с разсрочено плащане на премията.

### Пазарен риск

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

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

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

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

### Валутен риск

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

### Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо

промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

#### Ценови риск

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

#### Кредитен риск

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

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

#### Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През изминалата 2020 г. не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. През периода Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

#### *3.4. Информация за Застрахователя*

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

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да

извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

„ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др. При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 09.09.2021 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишение на присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги, както следва:

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

и променят перспективата по тях от положителна“ на „стабилна“, с което изразяват становището си за затвърдени в периода на преглед положителни изменения в постигнатите резултати от застрахователна дейност и структура на портфейла и оценяват положително поддържаните в последните четири години позитивни промени по повечето от наблюдаваните показатели, влияещи върху рейтинговата оценка (<https://www.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 съществените 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.

### *3.5. Преглед на стопанската дейност*

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби;

Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

В сферата на общото застраховане в България в края на 2020 г. „ЗАД Армеец“ АД е на пето място с пазарен дял от 8.42 % на база общия премиен приход.

През 2020 г. структурата на портфейла на Гаранта продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане с дял в портфейла общо 81%. Застраховката Каско на МПС е структуроопределящата линия бизнес. Стратегията на Застрахователя се запазва в следващия тригодишен период 2021 г. - 2023 г., като за 2021 година целта е запазване на първа пазарна позиция и развитие на бизнес линията с ръст от 1.6 % (2 мил. лв.) на начислените премии, спрямо изпълнението за 2020 г.

Продажбите на полици Каско на МПС през 2020 г. възлизат на 125 205 хил. лв. по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход се е увеличил с 3% пункта и е 61%. Като абсолютна сума намалението на премиения приход е с близо 4 мил. лв. спрямо 2019 г. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 41 022 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителният дял на застраховката е намалял с 5.2% през последната година или от 25.2% през 2019 г. на 20% през 2020 г. По застраховката се наблюдава намаление на премиения приход в абсолютна сума с близо 15 мил. лв. Задължителната застраховка ГО, която е основна застраховка от този клас е с принос за 2020 г. в размер на 40 633 хил. лв. и дял в портфейла в размер на 19.8% при 24.9 % през 2019, т.е. е отчетен спад, който в абсолютна стойност на това намаление е в размер на 14 824 хил. лв. Този спад се дължи на голямото намаление на цените по застраховката на конкурентни на Гаранта застрахователи и като следствие – намален обем на сключени полици от ЗАД „Армеец“.

Застраховка Помощ при пътуване с приход 2 049 хил. лв. е най-засегнатата от пандемията, свързана с разпространението на вируса COVID-19., поради колапса на туристическият сектор. Застраховката реализира 63% спад спрямо 2019 г., като делът и в портфейла на Гаранта пада от 2.5% през 2019 г. на 1% за изминалата 2020 г

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brga.bg](http://www.brga.bg).

Освен продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус COVID-19 върху икономическият и социален живот, след публикуването на одитирания финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2020 г. не е настъпвала друга неблагоприятна промяна в перспективите на него и неговата група.

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 този към 31.05.2021 г. Същите могат да бъдат открити в електронния регистър и картотека поддържани от КФН, в раздел Застрахователи и презастрахователи: <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>

### 3.6. Организационна структура

Гаранта 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.

По долу са посочени преките инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 30.09.2021 г. :

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие
------------------------------	-----------------	----------------

		към 30.09.2021 г. (%)
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00
Зърнени храни България АД	Производство и търговия	63.65
Бългериан Еървейз Груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00
Централна Кооперативна Банка АД	Финансов сектор	8.24
Спортен Комплекс Варна АД	Недвижими имоти	65.00
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство и търговия	13.84
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00
ЗАД Армеец	Финансов сектор	9.74
Булхимекс ГмбХ	Производство и търговия	100.00
Енергопроект АД	Инженерен сектор	98.69
Транс Интеркар ЕАД	Транспорт	100.00
Национална стокова борса АД	Производство и търговия	67.00
ТИ АД	Производство и търговия	87.67
ХГХ Консулт ООД	Услуги	59.34
Прайм Лега Консулт ЕООД	Услуги	100.00

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Химимпорт“ АД за третото тримесечие на 2021 г.

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

### 3.7. Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани финансови отчети (31.12.2020 г.) до датата на Проспекта.

Пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на ЗАД „Армеец“ поне за текущата финансова година. Мерките за противодействие в страната, включително обявеното извънредно положение (с ограничения от различно естество, като ниският процент ваксинирани и разполагащи със „зелен сертификат“, карантина на болелите, възможност за пълно затваряне и др.) и след него, обявената извънредна епидемична обстановка до края на м. ноември, ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и ЗАД „Армеец“.

Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и ЗАД „Армеец“. Реалистичните очаквания за 2021 г. са за леко увеличение на нивото на премийния приход, спрямо реализирания през 2020 г. и икономиката да започне да се възстановява през втората половина на годината след достатъчно покритие на ваксините и отваряне на икономиката след наложените през 2020 г. и началото на 2021 г. ограничения. Непроменени за ръководството остават целите на компанията във връзка с капиталовите изисквания по регулацията „Платежоспособност 2“, а именно да се прави по прецизен подбор на клиенти, да се избягват рискови такива, стремеж да се увеличава дялът на компанията в печелившите линии бизнес, като не се губят вече завоювани пазарни позиции.

Основния фокус на ръководството за дигитализация, стартирал през 2020 г. във връзка с дистанционната работа в условията на силна конкуренция се очаква да продължи и през 2021 г., чрез въвеждане на повече on-line услуги, подобряване бързината на обслужване на клиентите ще способства в голяма степен за повишаване на

клиентската удовлетвореност при обработката и плащането на обезщетенията и ускоряване на процеса на иновации. На „ЗАД Армеец“ АД не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на дружеството за текущата финансова година

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

### *3.8. Прогнозни печалби*

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

### *3.9. Административни, управителни и надзорни органи*

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

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

„Химимпорт“ АД е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

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

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

„Централна кооперативна банка“ АД - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

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

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

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

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

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

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Вася Петрова Кокинова-Моллова, Милен Кънчев Кънчев.

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

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

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

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

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2  
Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2  
Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Вася Петрова Кокинова-Моллова - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2  
Вася Кокинова-Моллова не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2  
Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2  
Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира  
Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2  
Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2  
Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

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

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

*Практика на ръководните органи*

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтича през 2022 г.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.



Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

### 3.10. Мажоритарни акционери

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните финансови отчети на Гаранта за 2019 г. и 2020 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Междинният отчет към 31.05.2021 г. е изготвен съгласно разпоредбите 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.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2019	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)	
Премиен приход	222 304	205 306

Отстъпени премии на презастрахователи	(91 258)	(88 163)
Премиен приход, нетно	131 046	117 143
Застрахователни суми и обезщетения	(115 103)	(95 425)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	50 742	38 027
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(64 361)	(57 398)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	4 661	4 556
Други застрахователни и презастрахователни (разходи) / приходи, нетно	(24 227)	(14 436)
Печалба от оперативна дейност	47 119	49 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	751	28
Административни разходи	(14 505)	(18 784)
Разходи за персонала	(19 326)	(19 249)
Други разходи, нетно	(606)	(5 796)
Печалба от финансови активи, нетно	(8 246)	612
Финансови приходи, нетно	805	753
Печалба преди данъци	5 992	7 429
Разходи за данъци върху дохода	(629)	(871)
Печалба за периода	5 363	6 558
Общ всеобхватен доход за периода	5 363	6 558

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.05.2021	31.05.2020
	неодитирани данни (в хил. лв.)	
Технически отчет		
Брутни начислени премии	88 990	83 173
Отстъпени премии на презастрахователи	(33 451)	(35 392)
Промяна в брутния размер на пренос-премийния резерв	(3 499)	7 548
Промяна в дела на презастрахователите в преноспремийния резерв	(2 286)	(1 875)
Премиен приход, нетно от презастраховане	49 754	53 454
Друг технически приход, нетен от презастраховане	303	218
Брутна сума на възникнали претенции, нетни от презастраховане	(34 098)	(37 434)
Дял на презастрахователите	15 942	16 281
Промяна в брутната сума на резерва за предстоящи плащания	6 822	597
Промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания	(1 963)	(79)
Промяна в други технически резерви, нетни от презастраховане	65	126
Бонуси, отстъпки и участие в положителния фин. резултат, нетни от презастраховане	(57)	(94)
Аквизиционни разходи	(19 672)	(18 653)
Административни разходи	(14 508)	(12 393)
Презастрахователни комисиони и участие в печалбата	9 019	3 366
Общо нетни оперативни разходи	(25 161)	(27 680)
Други технически разходи, нетни от презастраховане	(3 196)	(4 151)
Нетехнически отчет		
<b>Салдо на техническия отчет по общо застраховане</b>	<b>8 411</b>	<b>44</b>
Приходи от инвестиции	6 224	9 782
Разходи по инвестиции	(3 006)	(8 840)
Друг приход	297	86
Други разходи, включително преоценки на стойности	(538)	(331)
<b>Печалба (загуба) за периода</b>	<b>11 388</b>	<b>741</b>

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.05.2021 г. и 31.05.2020 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2019	31.12.2020
	одитирани данни (в хиляди лв.)	
<b>Активи</b>		
Нематериални активи	6 278	5 376
Имоти, машини и съоръжения	8 626	12 238
Инвестиционни имоти	29 527	29 555
Материални запаси	1 699	1 486
Финансови активи	145 643	141 300
Вземания по застрахователни договори	50 530	45 616
Презастрахователни активи	81 791	80 379
Търговски и други вземания	28 828	21 981
Вземания от свързани лица	54 535	56 305
Пари и парични еквиваленти	6 960	10 942
<b>Общо активи</b>	<b>414 417</b>	<b>405 178</b>

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2019	31.12.2020
	одитирани данни (в хиляди лв.)	
<b>Собствен капитал</b>		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	54 056	54 056
(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	(1 895)	4 663
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>85 180</b>	<b>91 738</b>
<b>Пасиви</b>		
Застрахователни резерви	262 933	258 376
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	23 094	21 040
Задължения по лизингови договори	2 002	972
Търговски и други задължения	16 596	8 617
Задължения към свързани лица	20 829	20 771
Пенсионни и други задължения към персонала	2 878	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	905	968
<b>Общо пасиви</b>	<b>329 237</b>	<b>313 440</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>414 417</b>	<b>405 178</b>

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.05.2021	31.05.2020
	неодитирани данни (в хиляди лв.)	
Активи		
Нематериални активи	4 543	5 030
Инвестиции	179 875	169 367
Вземания	146 179	154 453
Дял на презастрахователите в техническите резерви	76 249	80 059
Други активи	18 586	13 727
Разходи за бъдещи периоди	187	1 520
<b>Общо активи</b>	<b>425 619</b>	<b>424 156</b>

Финансов отчет за финансовото състояние	31.05.2021	31.05.2020
	неодитирани данни (в хиляди лв.)	
Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Резерви	54 056	54 056
(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	4 663	-1 895
Печалба или загуба за финансовата година	11 388	741

<b>Общо собствен капитал</b>	<b>103 126</b>	<b>85 921</b>
Пасиви		
ТЕХНИЧЕСКИ РЕЗЕРВИ		
Пренос-премиен резерв	91 354	90 431
Резерв за неизтекли рискове	5	308
Резерв за предстоящи плащания	162 331	163 811
Резерв за бонуси и отстъпки	1 417	1 528
ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
Задължения по преки застрахователни операции	12 635	13 476
Задължения по презастрахователни операции	11 515	20 755
Облигационни заеми	20 000	20 000
Други задължения	23 236	27 926
<b>Общо пасиви</b>	<b>322 493</b>	<b>338 235</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>425 619</b>	<b>424 156</b>

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.05.2021 г. и 31.05.2020 г.

Финансов отчет за паричните потоци	31.12.2019	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)	
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления по застрахователни договори	192 172	171 813
Постъпления по презастрахователни договори	12 354	8 762
Плащания по застрахователни договори	(139 773)	(120 731)
Плащания по презастрахователни договори	(23 568)	(15 415)
Плащания към доставчици	(9 692)	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(16 436)	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(2 434)	(4 082)
Платен данък върху дохода	(361)	(804)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 548)	(2 713)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	401	1 640
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>9 115</b>	<b>9 753</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(378)	(273)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(335)	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	(9 269)	5 784
Плащания по предоставени заеми	3 427	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми	(9 634)	7 009
Получени лихви	9 773	440
Получени дивиденди	619	3
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>462</b>	<b>4 059</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Плащания по получени заеми	(326)	(8 030)
Платени лихви	(400)	(752)
Плащания по финансов лизинг	(1 023)	(1 040)
Парични потоци от валутни операции, нетно	(3)	(8)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 752)</b>	<b>(9 830)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>2 028</b>	<b>3 982</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	4 932	6 960
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>6 960</b>	<b>10 942</b>

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите до 2019 г. могат да бъдат намерени в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg). Годишните финансови отчети на дружеството,

заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите за 2020 г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg) по делото на дружеството със статус „обработка се“.

#### Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2019 г. и 2020 г. е одитирана 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 одиторските доклади към тях, относно извършения одит на годишните финансови отчети за 2019 г. и 2020 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Междинните (технически) финансови отчети на Гаранта към 31.05.2021 г. и 31.05.2020 г. са неаудитирани.

#### Правни и арбитражни производства

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

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 528 бр., като около 55% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 1 022 бр.
3. Административни дела – 3 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е взискател – 160 бр.

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

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

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

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2020 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 30.06.2021 г. до датата на настоящия Документ.

#### *3.12. Допълнителна информация за Гаранта.*

##### Акционерен капитал

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

##### Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg), вписан с номер 20130508140322.

Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

#### Съществени договори

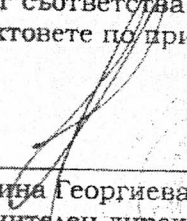
Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните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

#### **4. Налични документи**

През периода на валидност на Проспекта договорите от съществено значение и други документи във връзка с гаранцията са налични на следните уебсайтове, където желаещите могат да имат достъп тях :

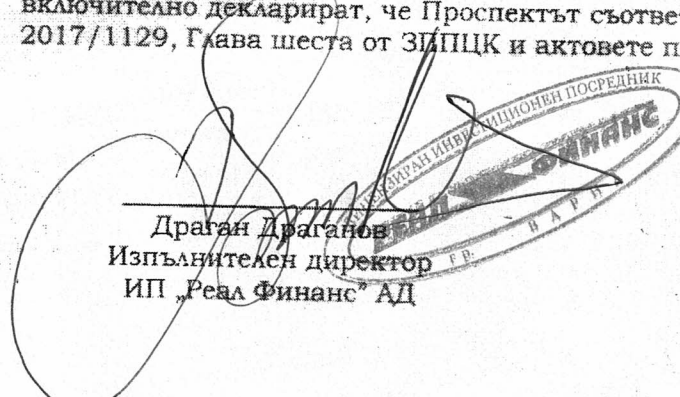
- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brga.bg](http://www.brga.bg);
- ✓ Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2019 г и 2020 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията с електронен адрес [www.brga.bg](http://www.brga.bg);
- ✓ Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2019 г. и 2020 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brga.bg](http://www.brga.bg);
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 21 100 1408 0000933684 и и прилежащите към нея Добавък № 1 от 16.12.2021 г. и Добавък № 2 от 13.01.2022 г. – в офиса на Емитента в гр.София, ул. „Купените“ № 3, ет. 1, офис б и на електронната страница на Емитента <http://selena-holding.eu>.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Селена Холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


  
Галина Георгиева  
Изпълнителен директор  
„Селена Холдинг“ АД



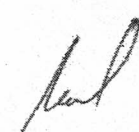
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Селена Холдинг“ АД, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

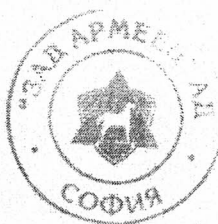
  
Драган Драганов  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс“ АД

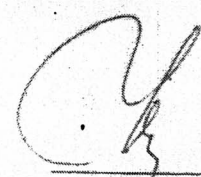


  
Ивелина Шабан  
Прокурис  
ИП „Реал Финанс“ АД

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

  
Миролуб Иванов  
Изпълнителен член на УС на  
„ЗАД Армеец“ АД



  
Константин Велев  
Изпълнителен член на УС на  
„ЗАД Армеец“ АД