

ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ НА ПАЗАР ВЕАМ

ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ЕМИСИЯ АКЦИИ

<i>Емитент</i>	“ЕЛМАРК ИНВЕСТ” ЕАД, ЕИК 207014937 ¹
<i>ISIN код на емисията</i>	BG1100012225 ³
<i>Описание на инструмента, обект на допускане до търговия</i>	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас
<i>Съветник на емитента</i>	ЕЛАНА Трейдинг АД ²

Този документ е изготвен с цел допускане до търговия на емисия акции, издадени от „Елмарк инвест” ЕАД¹, ЕИК 207014937⁶ на пазара за растеж на малки и средни предприятия ВЕАМ (Bulgarian Enterprise Accelerator Market).

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите¹⁰ на “Елмарк инвест” ЕАД¹ от 17.01.2023⁹ г.

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите¹⁰ на „ЕЛАНА Трейдинг“ АД² от 17.01.2023⁹ г.

Лица, участвали в съставянето му:

<i>Име и фамилия</i>	<i>Позиция</i>
Желез Желязков	Председател на Съвета на директорите на „ЕЛМАРК ИНВЕСТ“ ЕАД
Татяна Василева	Член на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Трейдинг“ АД

Пазарът за растеж ВЕАМ не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Допускането на финансови инструменти до търговия на пазара за растеж ВЕАМ не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар, организиран от “Българска фондова борса” АД.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на пазара за растеж ВЕАМ и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

“Българска фондова борса” АД, като организатор на пазара за растеж ВЕАМ, не одобрява и не носи отговорност за съдържанието на този документ за допускане по отношение на изложените факти и обстоятелства, достоверността, точността и пълнотата на информацията, предоставена в него, както и по отношение на съответствието на тази информация с приложимите нормативни актове.

Правилата на Пазара за растеж на МСП ВЕАМ могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-market-rules>

Съобщения относно емисията, обект на този документ за допускане, могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД на адрес: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-news>

За контакт с Пазара за растеж на МСП ВЕАМ: beam@bse-sofia.bg

СЪДЪРЖАНИЕ

<i>I. ВЪВЕДЕНИЕ</i>	4
<i>II. РИСКОВИ ФАКТОРИ</i>	5
<i>III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА</i>	14
<i>IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА</i>	15
<i>V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ</i>	16
<i>VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</i>	24
<i>VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ</i>	53
<i>VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ</i>	63
<i>IX. ПРИЛОЖЕНИЯ</i>	65

I. ВЪВЕДЕНИЕ

По чл. 19 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Информация за емитента

наименование на емитента	ЕЛМАРК ИНВЕСТ ЕАД
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на емитента	207014937
LEI код на емитента	254900AAZ11TJFKHDS40
адрес за кореспонденция	гр. Варна, п.к. 9000, р-н Младост, ж.к. ЗПЗ,бул./ул. ул. Перла № 10
телефон за контакти	+359 899 981 196
e-mail на емитента	office@elmarkinvest.com
интернет страница	www.elmarkholding.eu
интернет страница, на която е оповестен документът за допускане	https://www.elmarkholding.eu/investors/
интернет страница, където ще бъде оповестявана публично информация пред инвеститорите	https://www.elmarkholding.eu/investors/ http://www.x3news.com/
лице за контакт с емитента	Кирилка Иванова
телефон за контакти	+359 899 981 196
адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	гр. Варна, п.к. 9000, р-н Младост, ж.к. ЗПЗ,бул./ул. ул. Перла № 10
e-mail на лицето за контакти	office@elmarkinvest.com

2. Информация за съветника

наименование на съветника	ЕЛАНА Трейдинг АД
ЕИК на съветника	831470130
адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауър, Сграда Б, ет. 12
телефон за контакт	+359 2 810 00 10
e-mail	info@elana.net

3. Информация за емисията

ISIN код на емисията	BG1100012225
валута на издаване (BGN/EUR)	BGN
брой издадени финансови инструменти	4 555 000
вид финансови инструменти	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, с право на глас
номинална стойност	1 лев
друга информация по преценка на емитента	N/A

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

По чл. 20 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО.

ИЗПОЛЗВАНИТЕ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ДУМИ "ОЧАКВА", "ВЯРВА", "ВЪЗНАМЕРЯВА" И ДРУГИ ПОДОБНИ УКАЗВАТ ЗА ИЗЯВЛЕНИЯ, КОИТО СА ПРОГНОЗНИ ПО СВОЯ ХАРАКТЕР И/ИЛИ СЕ ОТНАСЯТ ЗА БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ И УСЛОВИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ОКАЖАТ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ БЪДЕЩИТЕ БИЗНЕС И ФИНАНСОВИ ПЛАНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ И НА ФИНАНСОВАТА МУ ПОЗИЦИЯ. ПРЕДУПРЕЖДАВАМЕ ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ИЗЯВЛЕНИЯ НЕ СА ГАРАНЦИЯ ЗА БЪДЕЩИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И САМИ ПО СЕБЕ СИ СА ОБЕКТ НА РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТ. ДЕЙСТВИТЕЛНИТЕ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ СЪЩЕСТВЕНО ОТ ПРОГНОЗНИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ОЧАКВАНИЯ В РЕЗУЛТАТ НА МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВИ ФАКТОРИ.

ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТТА В ПРЕДСТАВЯНЕТО НА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ ОТРАЗЯВА ВИЖДАНЕТО НА РЪКОВОДСТВОТО НА "ЕЛМАРК ИНВЕСТ" ОТНОСНО КОНКРЕТНАТА ИМ ЗНАЧИМОСТ КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

1. Информация относно рисковите фактори, свързани с финансовия инструмент (пазарен риск, ликвиден риск, рискове, свързани с корпоративните събития, риск, свързан с прекратяване на регистрацията на пазар ВЕАМ).

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област) и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, 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 акциите на Дружеството.

ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Инвеститорите следва да обърнат внимание, че въпреки че съгласно учредителните актове Дружеството е поело ангажимент да разпределя минимум 90% от нетния си финансов резултат за съответната година като дивидент, този ангажимент не дава на акционерите право на гарантиран дивидент, нито гарантира под друг начин определена доходност за притежателите на Акции.

Финансовият резултат на Дружеството зависи от множество фактори, сред които умението и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира Дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. Ако „Елмарк инвест“ ЕАД не реализира печалба, инвеститорите няма да получат дивиденди. Също така е възможно в рамките на дадени периоди или към дадени моменти паричните потоци и средства на Дружеството да се отклоняват съществено от неговата печалба и/или да не формират достатъчна наличност за изплащане на дивиденди.

РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина, делът на акционерите може да бъде намален в резултат на увеличение на капитала, ако те не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции. Подобен ефект би бил налице и в случаите, в които притежателите на Акции не упражнят правото си на пропорционално записване на други финансови инструменти, за които е било взето решение да бъдат издадени от Емитента в бъдеще и които дават възможност за

конвертиране в или записване на акции от капитала на дружеството (включително, варанти, конвертируеми облигации или други сходни финансови инструменти).

В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на собствения капитал и/или активите на същото, възможно е да се стигне и до намаляване на стойността на собствения капитал и/или активите на една акция на Дружеството.

ПРОМЯНА НА РЕЖИМА НА ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА

Към датата на изготвяне на настоящия Документ реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на пазара на растеж ВЕАМ в България не подлежат на облагане с данък в срок до края на 2025 г. Съществува риск този данъчен режим по отношение на облагане доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството.

ИНФЛАЦИЯТА МОЖЕ ДА НАМАЛИ РЕАЛНАТА ДОХОДНОСТ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на „Елмарк инвест“ ЕАД би настъпило в случаите, когато доходите от акциите (повишение в цената и/или получени дивиденди) са по-малки от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Въпреки че в дългосрочен план доходността от акции обичайно изпреварва инфлационните процеси в България и в други страни с развита пазарна икономика, няма гаранции за инвеститорите в акции на „Елмарк инвест“ ЕАД, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията.

РИСК, СВЪРЗАН С ПРЕКРАТЯВАНЕ НА РЕГИСТРАЦИЯТА НА ПАЗАРА ЗА РАСТЕЖ „ВЕАМ“

В случай на прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж „ВЕАМ“ на някое от основанията, предвидени в Глава Четвърта „Спиране на търговията, поставяне под наблюдение, прекратяване на регистрацията“ от Част III „Правила за допускане на финансови инструменти на Пазар за растеж “ВЕАМ“, приети от БФБ АД (Правилата), биха могли да бъдат засегнати негативно интересите на акционерите в дружеството. Комитетът по управление към пазара за растеж „ВЕАМ“ има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на финансови инструменти, допуснати на пазар за растеж „ВЕАМ“, ако (i) емитентът е подал заявление за това, (ii) емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на правилата, приети от БФБ АД, (iii) при прехвърляне на търговското предприятие на Емитента, (iv) при системно нарушаване на правилата за разкриване на информация от страна на Емитента, както и в други случаи, изрично предвидени в Правилата.

Съгласно приетия Устава на “Елмарк инвест” ЕАД под условие, в случай че допускането на акциите на “Елмарк инвест” ЕАД до търговия на Пазар ВЕАМ приключи успешно, са предвидени специални разпоредби, целящи да осигурят правата на акционерите, в случай на прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж „ВЕАМ“. Уставът предвижда, че решение за прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж „ВЕАМ“ може да вземе единствено Общото събрание на акционерите на Емитента със съгласието на Акционерите, притежаващи поне 90 % (деветдесет на сто) от представените на Общото събрание на акционерите акции. В случай че броят акции, притежавани от миноритарни акционери е по-малък от 10 (десет) на сто от общия брой гласове, представени на Общото събрание, решението за прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж „ВЕАМ“ е действително, само ако най-малко 50 (петдесет) на сто от общия брой гласове, притежание на миноритарни акционери са гласували за това решение. В случай на прекратяване на регистрацията на емисията акции на пазара за растеж „ВЕАМ“, дружеството е длъжно да изкупи обратно акциите на всеки пожелал акционер (без той да трябва да доказва вреди), ако прекратяването на регистрацията не е по решение на Общото събрание на акционерите.

2. Информация относно рисковете, свързани с макроикономическата среда, политически риск, регулаторен риск.

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството. Такива рискове са: политически риск, макроикономически риск, риск от промяна в законодателството, инфлационен риск, кредитен риск, валутен риск, лихвен риск и данъчен риск и риск от форсмажорни обстоятелства.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата. Като се има предвид, че вече повече от две години в страната няма стабилно правителство и парламентарно мнозинство, а парламента става все по-фрагментиран, то този риск не следва да се пренебрегва.

Същевременно трябва да бъде отчетен и фактът, че България е член на Европейския съюз и НАТО и като такъв е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси и воля. В този смисъл не би следвало да се очаква радикална промяна в принципите на управление и външнополитическа ориентация на страната, но всички потенциални инвеститори трябва да отчетат наличието на политически риск и съобразно собствените си разбирания и очаквания да го отразят при вземането на решение относно инвестиция в ценните книжа на Дружеството.

Дружеството поддържа ежегодно застраховка със Застрахователно покритие срещу загуби при Политически риск съгласно клаузите на застраховката.

Геополитически риск

Геополитическият риск произтича от настъпването на глобални военни, политически, икономически, екологични, хуманитарни, здравни и други конфликти, които биха се отразили на всички участници в световната икономика. Пример за такъв конфликт е нападението на Русия над Украйна – първия широкомащабен военен конфликт в Европа след Втората световна война. Войната доведе до риск за енергийните доставки в цяла Европа и сериозен ръст на суровините и земеделските стоки, до огромни бежански периоди и хуманитарни проблеми на територията на Украйна и съседните страни. Не бива да се изключва и вероятността конфликта да ескалира в ядрен такъв, което да заплаши самото съществуване на човешката цивилизация както в Европа, така и в целия свят.

В другия край на света се наблюдава ескалация на напрежението между Китай и Тайван, което може да прерасне и в реален военен конфликт. Подобен конфликт ще има дори по-опустошително влияние от руско-украинския, доколкото ще спре или поне затрудни голяма част от веригите на доставки на продукция между Азия, Европа и Америка. Не може да се изключи и вероятността за включване на още участници в конфликта (например САЩ, Япония, Индия и др.), както и прерастването му в ядрен с всичките рискове за съществуването на цивилизацията.

Освен чисто военните конфликти, рисковете от екологичен характер също могат да доведат до значителни неблагоприятни влияния върху световната икономика. Глобалното затопляне и повишаването на нивото на океаните може да доведе до значителни природни бедствия в различни части на света, свързани с човешки жертви, значителни материални щети и мигрантски потоци.

Не на последно място не може да се изключи и вероятността за избухване на нова глобална епидемия подобна на COVID или дори по-тежка, която да доведе до ново затваряне на икономиките и да изисква значителни разходи за преодоляването ѝ.

Макроикономически риск

Макроикономическият риск произтича от настъпването на различни по своя характер фактори, които могат да се отразят негативно на икономиката на страната, преди всичко водейки до забавяне на икономическия растеж, намаляване на доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти, на инвестициите, на потреблението и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на участниците във всички сектори на икономиката, в това число и на Дружеството.

За целта на идентифициране на макроикономическия риск се следи основният макроикономически индикатор – брутен вътрешен продукт (БВП), който е и централен показател за икономическата среда и развитието на икономиката. Брутният вътрешен продукт представлява сумата на всички стоки и услуги, произведени в страната за даден период от време. Неговата промяна е индикатор за състоянието и развитието на икономиката. Наличието на спад в икономиката, евентуална рецесия и особено депресия биха се отразили негативно на всички икономически субекти по линия на финансови резултати, собствен капитал, ликвидност и достъп до външно финансиране.

Нападението на Русия над Украйна рязко промени наличието и стойността на енергийните ресурси. Ограничените доставки на енергийни ресурси и рязкото им поскъпване, отприщиха освен значителна инфлация и заплахата от значителна рецесивна динамика в Европа и целия свят.

Допълнително, под натиска на ускоряващата се инфлация, основните централни банки по света започнаха затягане на монетарната политика с вдигане на основните лихви и ограничаване на другите облекчения за икономиката наложени след кризите от 2008 и 2012 и след разпространението на коронавируса SARS-CoV2 през 2020 г.

В резултат на тези форсмажорни обстоятелства се наблюдава завръщане на рецесионните настроения в целия свят. На този етап е трудно да се прогнозира колко сериозни ще са последствията от тези тях върху икономиката, но има консенсус, че макроикономическият цикъл на отрицателни лихви и свръхоблекчения е по-скоро приключил.

РИСК ОТ ПРОМЯНА В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО

Рискът от промени в регулациите, засягащи пазара на електрооборудване и осветление или промени в данъчното законодателство, както и на всички останали нормативни актове, които имат отношение към дейността на Дружеството, промяната на които би могло да доведе до реализиране на загуби.

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява вероятността от повишение на общото ценово равнище в страната и реализиране на загуби поради обезценка на активите. В допълнение, инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

В резултат на шоковото поскъпване на енергоносителите и суровините, както и на агресивната парична политика на централните банки през последните години, инфлацията в повечето европейски страни през 2022 г. достигна двуцифрени стойности, а в България на годишна база [според данните на НСИ](#) е близка до 17% в края на ноември 2022 г. След преминаване на първоначалния шок, цените на повечето суровини и енергоносители се стабилизираха, а агресивното повишаване на лихвите от централните банки се очаква също да охладят инфлационните очаквания за следващата година. Все пак, поради значителните геополитически неизвестни, няма гаранция, че това ще се случи, особено в краткосрочен период.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на България, породена от неспособността на държавата да погасява редовно задълженията си. Понижените кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране, както за държавата, така и за отделните икономически субекти, в това число и на Дружеството.

За момента вероятността за подобно понижение е минимален поради минималното ниво на дълг в сравнение с другите страни от ЕС и стабилните до момента публични финанси. В случай обаче, че политическата нестабилност доведе до популизъм и ръст на бюджетните разходи и дефицит, това ниво на задлъжнялост може бързо да нарасне. В условията на повишаващи се лихви и затегнато кредитиране, това може да накара рейтинговите агенции да преразгледат оценките си за България.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при осъществяване на различни проекти.

Доскоро лихвените равнища в ЕС, включително и в България, бяха на историческо ниско ниво вследствие на монетарните политики на Европейската централна банка и другите централни банки за стимулиране на инвестиции и потребление. От пролетта на 2022 г. централните банки по света рязко обърнаха тенденцията и започнаха агресивно повишение на лихвите в опит да се борят с покачващата се инфлация. Към настоящия момент лихвите на ЕЦБ са на рекордно високо ниво от 2008 г. насам. БНБ започна покачване на основния лихвен процент в България със закъснение като през октомври 2022 г. повиши основната лихва от 0% на 0.49%. Следващите месеци последваха още повишения като от 01.01.2023 г. основният лихвен процент определен от БНБ вече е 1.42%, [по данни на Централната банка](#).

В средносрочен план, това повишение на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна ще повиши финансовия и бизнес риск за предприятията и съответно за техните акционери и инвеститори.

ВАЛУТЕН РИСК

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

За България, конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството и централната банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в еврозоната.

ДАНЪЧЕН РИСК

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в обикновени акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Форсмажорни обстоятелства представляват природни бедствия, военни конфликти, терористични актове, саботаж и други събития, които в повечето случаи не предвиждат възможността за застраховка. Подобни събития биха повлияли негативно върху цялостната инвеститорска нагласа и интерес към пазара на недвижими имоти.

Форсмажорни обстоятелства биха повлияли негативно и върху способността на Дружеството да провежда нормалната си бизнес дейност, което от своя страна би се отразило върху приходните и разходните пера, а оттук и на резултатите от дейността.

3. Информация относно рисковите фактори, свързани с емитента (кредитен риск, оперативен риск, валутен риск.

Несистематичните рискове представляват рискови фактори специфични за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството, и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Дружеството.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ОТРАСЪЛА И ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА

Оперативните и финансовите резултати на „Елмарк инвест“ ЕАД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Търсенето на електро оборудване и осветление може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България и на пазарите, където „Елмарк инвест“ и дъщерните му дружества оперират. Групата на „Елмарк Инвест“ („Групата“) е съставена от „Елмарк Инвест“ ЕАД („Дружество-майка“, придобило контролното участие в „Елмарк Холдинг“ ЕД на 26.07.2022г.), „Елмарк Холдинг“ ЕД („Междинна компания-майка“) и неговите дъщерни дружества в Източна и Западна Европа. Дружествата в Групата са специализирани в производството и дистрибуцията на електротехническо оборудване и апаратура, електроматериали, инструменти и осветление, и транспортна дейност. Повече информация за Групата може да бъде намерена на стр. 25 от този Документ.

РИСК, СВЪРЗАН СЪС ЗАБАВЕНО ИЛИ НЕБЛАГОПРИЯТНО РАЗВИТИЕ НА ТЪРСЕНЕТО

Въпреки наблюдаваното положително развитие и прогнозирания от ключови експертни организации в отрасъла ръст на ключовите за Групата пазарни сегменти и пазара на електрооборудване и осветление като цяло, няма сигурност, че бъдещото развитие на пазара ще потвърди тези очаквания и ще продължи да бъде положително или че съответният ръст на търсенето няма да се забави значително спрямо очакваните темпове за определени периоди. Търсенето на продуктите на Групата се влияе значително от общата макроикономическа среда и покупателната способност на клиентите. В тази връзка въпреки значителният ръст на търсенето през последните две години, очаквана стагфлация в Европа и България в резултат на инфлационния натиск и енергийна криза заради нападението на Русия над Украйна, могат да се отразят отрицателно на търсенето на продуктите на Групата. Горепосочените фактори могат да доведат както до забавяне на ръста на продажбите, така и до влошаване на резултатите от дейността по линия на по-ниски цени и брутна рентабилност и забавена възвръщаемост на оперативните и инвестиционни разходи, свързани с бизнес развитието.

РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Групата зависят от стратегията, избрана от нейния висш мениджърски екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. Мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на [инвестиционната стратегия](#) и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземания на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

ПОВИШЕНА КОНКУРЕНЦИЯ

Групата осъществява дейността си в сфера с интензивна конкуренция както от местни, така и от международни компании. Местните конкуренти имат установено пазарно присъствие в ключови сегменти, което ограничава възможностите за навлизане или разрастване в тези сегменти и може да бъде база за разрастване на позицията на тези конкуренти за сметка на Групата. Големите международни компании имат широко разпознаваеми търговски марки, водеща роля в налагането на иновативни решения, широко диверсифицирана клиентска база и пазарно присъствие и мащабен организационен и финансов капацитет, които обуславят по-големи възможности за оказване и устояване на конкурентен натиск. Евентуалното увеличаване на конкурентния натиск от страна на съществуващите или навлизащи нови пазарни играчи на текущите сегменти и пазари, както и евентуалната неблагоприятна реакция срещу навлизането на Групата в нови сегменти и пазари биха могли да доведат до влошаване на резултатите и забавяне или неуспех на планираното разрастване на дейността.

РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ГРУПАТА

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни специфични рискове, най-важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди, финансиране на инвестициите.

КРЕДИТЕН РИСК

При осъществяване на своята дейност Групата носи риска някой от клиентите ѝ да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на Групата. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта редовно се прави преглед по клиенти, както и на получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да се контролира риска, в Групата се следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения. Дружествата от Групата предоставят на клиентите си срок на отложено плащане от 60 до 90 дни.

За да неутрализира загуби от бъдеща невъзможност за плащане от клиентите, в Групата се поддържа ежегодно застраховка със Застрахователно покритие срещу загуби при Несъстоятелност, Продължително неизпълнение на плащане и Политически риск съгласно клаузите на застраховката. Ежегодната застраховка на вземания от клиенти включва освен застраховка на самите вземания и кредитен мениджмънт под формата на предварително одобрение на кредитни лимити за всеки от клиентите от страна на застрахователя.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск представлява невъзможността за покриване в срок на задължения поради недостиг на парични средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за Групата на „Елмарк Инвест“ ЕАД е основната му дейност. Евентуално забавяне на плащанията от клиентите към Групата би могло да доведе до затруднения.

Групата следи цикъла на обръщение на паричните си средства и падежите на своите краткосрочни вземания и задължения. Не се наблюдават сериозни отклонения при обращаемостта на вземанията на Дружеството, а коефициентите на ликвидност се отличават със задоволителни нива през последните две години.

РИСК ОТ ПРЕКЪСВАНЕ НА ВЕРИГАТА НА ДОСТАВКИ

Част от производството на продуктите на Групата се извършва в Китай и държави в Европа, което я прави зависима от дългите вериги за доставка особено при наличието на форсмажорни обстоятелства, като например пандемията от коронавирус и потенциални военни конфликти в районите, където се произвеждат нейните продукти. Групата контролира до определено ниво този риск с ефективни нива на складови запаси, поддържане на производство на ключови продукти в България и алтернативни производители в Турция, Италия и Сърбия.

ЗАВИСИМОСТ ОТ КЛЮЧОВ ПЕРСОНАЛ

Дейността на Емитента е специфична и изисква знания и умения на служителите, за придобиването на които е необходимо време и обучение. Рискът, свързан със зависимостта от служителите, произтича от недостига на пазара на труда на определени квалифицирани работници, включително и лица с техническо и търговско образование. Също така съществува и риск обучени служители да напуснат и да е необходимо време за тяхното заместване.

В Групата има изградена политика за управление и мотивация на персонала като набляга на обучението с цел увеличаване на производителността на труда и намаляване на текучеството.

МИНАЛИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО НЕ СА ОПРЕДЕЛЯЩ ФАКТОР ЗА БЪДЕЩОТО МУ ПРЕДСТАВЯНЕ

Миналото представяне на Групата не е определящ индикатор за бъдещото ѝ развитие и за резултатите от нейната дейност, тъй като отразява единствено отминали периоди без да взема предвид бъдещите планове и стратегии и общите пазарни и конюнктурни развития на пазарите, на които то оперира. Поради това бъдещите инвестиции могат да не доведат до очакваното увеличение на приходи и печалби за Групата и това би се отразило в загуба за Емитента и неговите акционери.

ОПЕРАТИВЕН РИСК

Оперативният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Подобни рискове могат да бъдат породени от следните неизчерпателно изброени обстоятелства:

- риск от вземане на грешни оперативни решения от мениджърския състав, свързани с управлението на текущи проекти;
- риск от неработещи процедури при извършване на транзакции, за достъп до активи и информация, процедури по документиране и съхранение на информацията;
- риск от неефективен контрол от страна на Съвета на директорите по отношение на дейности, осъществявани от външни доставчици и др.;
- риск от сключването на сделки със свързани лица, при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Емитента, респективно неговите акционери.

Въпреки че мениджърският екип на Групата прилага най-добрите пазарни практики в управлението на посочените рискове, ефектите от подобни обстоятелства биха били намаляване на резултатите от дейността на Емитента.

РИСК ОТ ПОСЕГАТЕЛСТВО ВЪРХУ ИМУЩЕСТВОТО

Предметът на дейност на Емитента и Групата изисква поддържането на складови наличности на продаваните от него продукти. Увреждането на тези стоки от природно бедствие, кражба или пожар би се отразило отрицателно върху финансовото и оперативното състояние на Групата. За да неутрализира този риск в Групата има сключена застраховка, покриваща тези рискове.

РИСК ОТ ОБЕЗЦЕНКА НА МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ

Риск от обезценка на материалните запаси би настъпил при намаление на доставните цени с повече от 50%, което никога не е се случвало до настоящият момент и няма индикации за условия да се случи в близко бъдеще. Консолидираният брутен марж на групата за 2021 г. е над 50 %. Също така инфлацията през последните 3 години води до задържане и увеличение на продажните цени. Сериозна част от материалните запаси са под форма на материали и стоки, налични в складовете на дружествата от Групата и стоки на път. Стоките и материалите на път са тези, които към датата на съответни финансов отчет са пътуващи към България. Съгласно договорените условия на доставка собствеността на материалите и стоки се прехвърля към Групата в момента на натоварването им. Стойността им не е съществена, а технологичното време от поръчката до постъпването в складовете на Групата е с продължителност от 60 до 90 дни. При евентуална забава на доставка и други негативни последици за пътуващите стоки, емитентът няма да претърпи съществени сътресения в дейността си поради поддържането на складови наличности с оптимални количества, които се планират с достатъчен резерв за продажби за 90 дни. За пътуващите стоки и материали на път се сключват застраховки за покриване на рисковете от погиване по време на пътуването.

РИСК ОТ НАЛОЖИТЕЛНО ИЗТЕГЛЯНЕ НА ПРОДУКТИ ОТ ПАЗАРА

Възможно е да се наложи изтегляне на продукти на Емитента от търговската мрежа в България и чужбина. Подобна ситуация би нанесла репутационни и материални щети на Дружеството. За да минимизира риска компанията е имплементирала система от постоянен и щателен контрол на качеството при производството и дистрибуцията. Групата разполага с тестов център със съвременни тестващи апарати, с които се тестват всички продукти от външни доставчици на извадков принцип от всяка доставка, за да се провери тяхното качество. Продуктите, които се произвеждат от Групата част апаратура и индустриално осветление се тестват на 100%. Във фабриката на групата работят 22 специалиста, които ежедневно извършват качествения контрол. С това се намалява риска от пускане на пазара на стоки, които да се наложи да се изтеглят от пазара. Това позволява да се дадат гаранции на продуктите до 7 години.

НОРМАТИВЕН РИСК

Нормативният риск е вероятността от промени в законодателството, които да доведат до промяна на условията на бизнес в сектора.

Производството и търговията с електро оборудване и осветление подлежи на редица изисквания и стандарти заложи в българското и европейското законодателство. Дружеството има въведени система за контрол на качеството в съответствие с българските и европейските изисквания.

РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Форсмажорни обстоятелства са всички природни и други явления (пожари, наводнения, земетресения, терористични актове, пандемии и др.), които са трудно предвидими, но имат значителни последици за икономическите субекти, опериращи в съответния засегнат регион като например временно или дори постоянно преустановяване на дейността, материални щети и пр.

Настъпването на такива събития би могло да доведе до политическа, икономическа и социална нестабилност в регионален или глобален мащаб, пораждайки сериозни дефицити във всеки един аспект от представянето на дадена компания – ефективност, ликвидност, платежоспособност, рентабилност. В тази категория може да се причисли и влиянието върху икономиката и финансовата стабилност, което оказва пандемията от коронавирус – COVID-19, както и инвазията на Русия в Украйна.

Поради факта, че търсенето на продуктите на Емитента би могло да се определи като ценово еластично, т.е. цената и след това качеството е водещото при решението на потребителя за закупуване на продуктите на Групата и считаме, че до голяма степен ефектът на пандемията и потенциалното икономическо забавяне ще имат по-скоро положителен ефект спрямо Групата, дотолкова до колкото установените позиции на Емитента, на пазарите на които оперира и плановете му за навлизане на по-зрели пазари с ценово атрактивни предложения смекчават потенциалния спад на търсенето в резултат на форсмажорните обстоятелства.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Емитента, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Емитента, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус.

4. *Описание на механизмите, мерките и процедурите за определяне и предотвратяване на конфликти на интереси, които могат да възникнат между интересите на емитента, лицата, управляващи емитента и всички лица, пряко или непряко свързани с тях чрез механизми за контрол от една страна, и интересите на инвеститорите и клиентите на емитента от друга страна.*

Членовете на висшето ръководство, административните и управителните органи на Емитента са декларирали пред Емитента липса на потенциален конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към Емитента и техния личен интерес или други задължения. Въпреки това, съществува риск от сключването на сделки със свързани лица, при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за дружеството, респективно неговите акционери.

Ръководството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – има задължение да го разкрие своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако възникне потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Емитента, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно засегнатия въпрос.

III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

С настоящото Желез Георгиев Желязков⁴ в качеството ми/ни на представляващ „Елмарк инвест“ ЕАД¹, ЕИК: 207014937⁶ декларирам/е следното:

Информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна, като е изложена цялата информация, необходима за оценка на финансовото състояние на емитента и за стойността на финансовите инструменти, издадени от него.

Настоящият документ за допускане предоставя надеждно описание на рисковите фактори, свързани с емитента и финансовите инструменти.

Дата: 17.01.2023 г.

Декларатор,

Желез Георгиев Желязков⁴



IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

С настоящото Радослава Масларска ⁴ и Момчил Тиков ⁵ в качеството ми/ни на представляващ/и ЕЛАНА трейдинг АД², ЕИК: 831470130⁷ декларирам/е следното:

Запознат/и съм/ сме с настоящия документ за допускане.

Документът за допускане е изготвен в съответствие с изискванията, определени в Правилата за дейността на пазара ВЕАМ и приложимото законодателство.

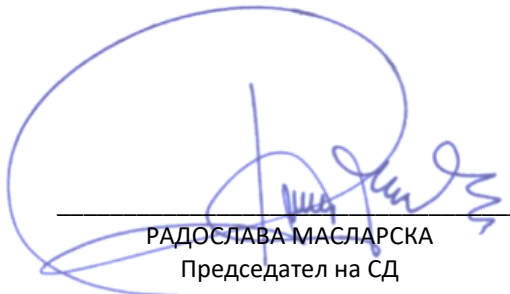
Информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна, като е изложена цялата информация, необходима за оценка на финансовото състояние на емитента и за стойността на финансовите инструменти, издадени от него

Документът за допускане съдържа подробно описание на рисковите фактори, свързани с дейността на емитента.

Емитентът отговаря на всички изисквания за допускане до търговия на пазар ВЕАМ.

Дата: 17.01.2023 г.

Декларатор,



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА
Председател на СД



МОМЧИЛ ТИКОВ
Изп. директор

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

По чл. 22 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Информация относно брой, вид, номинална стойност на издадените към момента на изготвяне на документа за допускане финансови инструменти.

брой издадени акции	4 555 000
вид на акциите:	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас
единична номинална стойност	1 лев
валута на издаване	BGN
срок на инструмента	Безсрочен
права по акциите	Право на един глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, пропорционално право на дивидент и ликвидационен дял
ограничения за прехвърляне	За акциите, обект на този документ, не съществува ограничение във връзка с прехвърлянето им.

2. Информация относно вида, броя, номинална стойност, емисионна стойност и валутата на издаване на заявления за допускане финансов инструмент.

вид на инструмента	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас
Брой	4 555 000
номинална стойност	1 лв.
емисионна стойност	Неприложимо
валута на издаване	BGN

3. В случаите на увеличение на капитала: брой акции от увеличение на капитала, които ще бъдат предложени на инвеститорите

Неприложимо.
Настоящият документ за допускане се изготвя с цел допускане до търговия от страна на Емитента на емисия от 4 555 000 броя, обикновени, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност от 1 лев, представляващи регистрирания капитал на Емитента, в съответствие с взето решение на Едноличния собственик на капитала на Емитента от 28.07.2022 г. и 14.12.2022 г. и решение на Съвета на директорите от 17.01.2023 г. Акциите ще бъдат допуснати до търговия в съответствие с Част III Правила за допускане до търговия и търгувани съгласно Част IV „Правила за търговия на пазар за растеж (пазар ВЕАМ)“, приети от „БФБ“ АД.

4. Описание на очаквания брой акции, притежание на миноритарни акционери и срокът, за който ще бъдат достигнати.

брой акции, които се планира да бъдат притежание на миноритарни акционери след допускането	Към дата на допускането, всички 4 555 000 броя акции от регистрирания капитал на Емитента се притежават от едноличния собственик на капитала Желез Желязков, съответно няма миноритарни акционери.
процент от капитала, който се планира да бъде притежание на миноритарни акционери след допускането	Към дата на допускането, всички 100% от регистрирания капитал на Емитента се притежават от едноличния собственик на капитала Желез Желязков, съответно няма миноритарни акционери.
срок, в който се очаква да бъде достигнат горепосоченият процент	Неприложимо

5. Приложимо законодателство относно инструментите:

Приложимо е българското законодателство и в частност – Търговският закон и Правилата на пазар ВЕАМ. В съответствие с устава си, Емитентът ще спазва редът за увеличение на капитала, разпределянето на дивидент, провеждането на общо събрание на акционерите и всички други изисквания, заложиени в Част III „Правила за допускане на финансови инструменти“ от Правилата на пазар ВЕАМ.

6. Информация относно:

органа, оправомощен да вземе решение за издаване на финансовите инструменти	Решението за допускане на настоящата емисия акции е взето от едноличния собственик на капитала на 28.07.2022 г.
дата и съдържание на решението за издаване на финансовите инструменти	Решението за допускане на настоящата емисия акции е взето от едноличния собственик на капитала на 28.07.2022 г. Съгласно протокола с решенията на едноличния собственик т. 1 от дневния ред гласи: 1. Приема решение акциите на Дружеството да бъдат допуснати до търговия на пазара ВЕАМ, който е пазар за растеж на

	<p>МСП многостранна система за търговия, организирана от „Българска фондова борса“ АД.</p>
<p><i>реда и сроковете за провеждане на общо събрание на акционерите</i></p>	<p>ОСА включва всички акционери с право на глас. Съгласно Устава на Дружеството, свикването и провеждането на общо събрание, включително определяне на акционерите с право на участие, се извършва съгласно Правилата на пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция;</p> <p>Право на глас Правото на глас по акциите, допуснати до търговия на пазар ВЕАМ, се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД във водения от ЦД централен регистър на ценни книжа като акционери, притежаващи акции с право на глас 14 (четирнадесет) дни преди датата на ОСА. Ако този ден е неприсъствен, акционерите се удостоверяват със справка, издадена от ЦД към най-близкия предхождащ присъствен ден.</p> <p>Свикване на ОСА Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно. ОСА се провежда в седалището на дружеството. ОСА се свиква от СД. То може да бъде свикано и извънредно по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне пет на сто от капитала на Дружеството в съответствие с приложимото право и в други предвидено от закона случаи.</p> <p>Свикването на ОСА на акционерите се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ в Търговския регистър до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. Поканата се оповестява и съобразно реда на Правилата на пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция, като Дружеството не може да събира такси от акционерите във връзка с изготвянето и оповестяването на поканата.</p> <p>Поканата до акционерите за свикване на ОСА на акционерите трябва да съдържа реквизитите по чл.223, ал. 4 от Търговския закон, както и информацията относно датата към която лицата, вписани като акционери имат право да участват и да гласуват в общото събрание; ISIN код на емисията, съответно емисиите - при издадени различни класове акции; правилата и реда за гласуване и отчитане на гласуването; образците за гласуване чрез пълномощник, както и всякаква друга информация съгласно Правилата на пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция.</p> <p>Акционери, които повече от 3 (три месеца) притежават най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да заявят включване на допълнителни въпроси в дневния ред на ОСА и след обявяване на поканата в Търговския регистър по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ като Дружеството оповестява тази информация при реда и</p>

	<p>условията за оповестяване, предвидени в Правилата на пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция. Включването на допълнителни въпроси по посочения ред не се допуска, ако ОСА се провежда на т.нар. втора или резервна дата.</p> <p>При провеждане на ОСА, членовете на СД са длъжни да отговорят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите относно икономическото и финансово състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за информация, представляваща вътрешна информация и без значение дали въпросите са свързани с дневния ред на ОСА.</p> <p>Кворум</p> <p>Заседанието на ОСА се счита за законно проведено, ако на него са представени акционери, притежаващи мнозинство от капитала на Дружеството. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват допълнителни точки.</p> <p>Мнозинство</p> <p>Решенията на ОСА се приемат с обикновено мнозинство от представените акции освен ако в закона, Правилата на пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция или Устава не е предвидено друго. Решенията на ОСА за прекратяване на регистрация на пазар ВЕАМ, съответно за изменение на разпоредби на Устава, определящи че ОСА е компетентно да взема решение за прекратяване на регистрация на пазар ВЕАМ, както и за изменение на разпоредби на Устава, предвиждащи задължение на Дружеството да изкупи обратно акциите на желаещите акционери при прехвърляне на търговското предприятие или при прекратяване на регистрацията на пазар ВЕАМ, което не вследствие на решение на ОСА, се вземат с квалифицирано мнозинство от 90 (деветдесет) на сто от общия брой гласове, представени на ОСА. В случай че броят акции, притежавани от миноритарни акционери е по-малък от 10 (десет) на сто от общия брой гласове, представени на Общото събрание, горепосочените решения са действителни, само ако най-малко 50 (петдесет) на сто от общия брой гласове, притежание на миноритарни акционери са гласували за това решение.</p>
--	--

7. Информация относно реда за разпределяне на дивидент

ОСА взема решение за разпределяне на дивиденти след одобрение на финансовите отчети и в съответствие с предвидените в закона и Устава условия. Съгласно чл. 38 от Устава, ОСА разпределя не по-малко от 90% от печалбата под формата на годишен дивидент при спазване на условията на чл. 247а от Търговския закон. Редът за разпределяне на дивиденти, включително определяне на акционерите с право да получат дивидент, се извършва съгласно Правилата на пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция.

Дружеството има право да изплаща паричен дивидент или дивидент в акции или смесен дивидент от двата типа по акциите, допуснати до търговия на пазар ВЕАМ. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми пазар ВЕАМ и ЦД за взето решение от ОСА относно вида и размера на дивидента. Паричен дивидент се обявява като брутен размер на една акция до шестия знак след десетичната запетая. Дивидент в акции се обявява като съотношение между притежаваните акции към нови акции, като се посочва принципа на закръгляване, в случай, че полученото число не е цяло.

Дружеството има право да изплаща годишен дивидент по акциите, допуснати до търговия на пазар ВЕАМ, при съответно прилагане на чл. 247а от Търговския закон.

Правото да получат дивидент по акциите, допуснати до търговия на пазар ВЕАМ, имат лицата, вписани във водения от ЦД централен регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия (четирнадесетия) ден след деня на заседанието на ОСА, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания от ОСА дивидент в 90-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на ЦД, като всички разходите по изплащането му са за сметка на Дружеството.

Обръщаме внимание на инвеститорите да имат предвид и риска, съпътстващ гарантирането на дивиденти, подробно описан в част II, т. 1 от този Документ.

По преценка на емитента: допълнителна информация относно решения за разпределяне на дивидент за дейността през последните завършени финансови години:

Печалбата на „Елмарк инвест“ ЕАД на индивидуална база се формира изцяло от участието му в капитала на Междинната компания-майка „Елмарк холдинг“, регистрирана като Европейско дружество (ЕД), повече информация за която е посочена в секция IV „Информация за Емитента“ на стр. 25 от настоящия документ. Дивидентите разпределени от „Елмарк холдинг“ ЕД към акционерите му (включително „Елмарк Инвест“ ЕАД) през последните две финансови години са както следва: за 2021 г. общо 1 043 хил. евро, за 2020 г. общо 800 хил. евро.

През последните две завършени финансови години „Елмарк инвест“ ЕАД е разпределил дивиденти както следва: за 2021 г. общо 385 хил. евро, за 2020 г. общо 243 хил. евро.

8. Права, свързани с финансовите инструменти и реда за тяхното упражняване, най-малко:

а) права за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас

Акциите от настоящата Емисия дават право на всеки акционер да участва в бъдещи увеличения на капитала на Емитента, като придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването. При акции от различни класове правото по предходното изречение важи за акционерите от съответния клас. Останалите акционери упражняват предимството си след акционерите от класа, в който се издават новите акции. Правото на акционерите да придобият с предимство акции от бъдещи увеличения на капитала се осигурява като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право, а съотношението между издадени права и нови акции се определя в съответното решение за увеличаване на капитала.

	<p>Правото на придобиване с предимство се прилага и по отношение на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас като притежаваните от съответния акционер посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях - конвертируеми облигации, варанти.</p> <p>Изискването за увеличаване на капитала с издаване на права не се прилага при увеличаване на капитала, в което имат право да вземат участие единствено членове на Съвета на директорите на Дружеството и/или негови работници или служители, като в нито един момент издадените по този начин акции не могат да надхвърлят 5 на сто от капитала на Дружеството.</p> <p>Право да придобият права за придобиване на новоиздаваните ценни книжа имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението за предлагането на интернет страницата на пазара BEAM.</p> <p>Редът за увеличаване на капитала, включително определяне на акционерите с право на участие, както и реда за провеждане на подписка, се извършва съгласно Част III Правила за допускане на финансови инструменти на пазар за растеж на МСП BEAM от Правилата на пазар BEAM, приети от БФБ в приложимата им редакция, към датата на вземане на решението за увеличение на капитала.</p>
<p><i>б) право на дял от печалбите на емитента</i></p>	<p>Всяка обикновена акция от настоящата Емисия дава право на дивидент, ако такъв се разпределя, съразмерно с номиналната си стойност. Емитентът ще разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в Търговския закон, Правилата на пазара BEAM и Устава си.</p> <p>В случай че Общото събрание на акционерите приеме решение за разпределение на дивидент, печалбата на Дружеството се разпределя като дивидент, при спазване ограниченията на чл. 247а от Търговския закон (вкл. попълване на фонд „Резервен“ на Емитента).</p> <p>Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет (Дружеството не разпределя междинен дивидент) и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми ЦД (доколкото ЦД действа като агент по плащанията) и пазар BEAM за взетото решение на Общото събрание относно вида и размера на дивидента. След получаване на уведомлението по предходното изречение, пазар BEAM ще оповестява последната дата за сключване на сделки с акциите от Емисията, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание. Дружеството - емитент е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент в 90-дневен срок от</p>

	<p>провеждането му. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в този срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в дружеството. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.</p>
<p><i>в) право на остатъчен дял при ликвидация</i></p>	<p>Всяка акция от Емисията дава право на ликвидационен дял в случай на ликвидация, съразмерен с номиналната стойност на акцията.</p>
<p><i>г) условия за обратно изкупуване</i></p>	<p>Дружеството може да изкупи собствени акции при спазване на приложимите нормативни изисквания въз основа на решение на ОСА, което определя:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване; 2. условията и реда, при които СД извършва изкупуването в определен срок, който не може да бъде по-дълъг от 5 (пет) години; 3. минималния и максималния размер на цената на обратно изкупуване. <p>В случай на прекратяване на регистрацията на емисията акции на пазар ВЕАМ, което не е в следствие на решение на ОСА, както и в случай на прехвърляне на търговското предприятие, Дружеството е длъжно да изкупи обратно акциите на всеки пожелал акционер без да е необходимо последният да доказва вреди. Цената на обратното изкупуване на акциите се определя въз основа на оценка на тяхната стойност, извършена по възлагане на СД от лицензиран оценител или регистриран одитор по общоприети оценъчни методи (в това число, но не само по методи, предвидени в Наредба № 41 от 11.06.2008 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане) и при съответно съобразяване на спецификите на ценообразуване на пазар ВЕАМ. СД е длъжен в срок от 30 (тридесет) дни от възникване на съответното събитие да предприеме всички необходими действия за подготовка на оценката на стойността на акциите – предмет на обратно изкупуване и свикване на ОСА, което да вземе съответно решение за извършване на обратното изкупуване. Всеки акционер в Дружеството, който желае обратно изкупуване следва да заяви желанието си за това не по-късно от датата на провеждане на свиканото съгласно предходното изречение ОСА. Самото обратно изкупуване се извършва от СД в срок от 30 (тридесет) дни от датата на решението на ОСА за обратно изкупуване.</p>
<p><i>д) условия за конвертиране</i></p>	<p>Акциите от настоящата емисия са обикновени и не включват каквито и да било условия за конвертиране.</p>
<p><i>Описание на други съществуващи привилегии, ако има такива</i></p>	<p>Акциите от настоящата емисия са клас обикновени акции и не предоставят други права, различни от описаните по-горе.</p>

9. Политики на емитента относно бъдещо разпределяне на печалба и плащания на дивиденди, които съдържат най-малко:

<p>а) датата, на която възниква правото на дивидент</p>	<p>Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството не разпределя междинен дивидент.</p>
<p>б) срока, до който правото на дивидент може да бъде упражнено</p>	<p>Дружеството заплаща дивидента на Акционеритев срок до 90 дни от датата на съответното решение на Общото събрание за разпределянето му. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.</p>
<p>в) информация, в чия полза е дивидентът след изтичане на срока за неговото упражняване</p>	<p>След изтичане на общия 5-годишен давностен срок, непотърсените дивиденди остават в полза на Дружеството.</p>
<p>г) дивидентна политика съгласно Устава на Емитента</p>	<p>Съгласно чл. 38 от Устава, Общото събрание на акционерите на Емитента разпределя не по-малко от 90% от печалбата под формата на годишен дивидент при спазване на условията на чл. 247а от Търговския закон. Решение за разпределение на годишен дивидент може да бъде взето след одобрение на годишния финансов отчет за съответната година.</p> <p>Допълнително, като дъщерно дружество на „Елмарк инвест“ ЕАД, „Елмарк холдинг“ ЕД разпределя не по-малко от 30% от печалбата си за съответната финансова година, съгласно чл. 13 от Устава на последното, и то само при условие, че привилегированата акция, собственост на „Елмарк инвест“ ЕАД, е гласувала в полза на решението. Повече информация по отношение на привилегированата акция и начина за осъществяване на контрол от „Елмарк инвест“ ЕАД над „Елмарк Холдинг“ ЕД е посочена в секция IV „Информация за Емитента“ на стр. 25 от настоящия документ.</p>

10. Друга информация, по преценка на емитента.

Настоящият документ за допускане се изготвя с цел допускане до търговия на пазар ВЕАМ на емисия обикновени акции на Емитента в съответствие с взето решение от Едноличния собственик на капитала на Емитента от 28.07.2022 г. и от 14.12.2022 г. и решение на Съвета на директорите от 17.01.2023 г. Намерението на Емитента е да регистрира за търговия целия си регистриран капитал на пазара за растеж ВЕАМ в съответствие с Част III „Правила за търговия до търговия на пазар за растеж на МСП (пазар ВЕАМ)“, приети от БФБ. Емитентът е освободен от задължението да изготви и публикува Проспект за публичното предлагане на Емисията в съответствие с разпоредбата на чл. 89в, ал. 1 от ЗППЦК, която предвижда, че за предлагане на ценни книжа на територията на Република България с обща стойност, изчислена за период 12 месеца, по-малка от левовата равностойност на 8 000 000 евро, за което не се прилагат изключенията по чл. 1, параграф 4 от Регламент (ЕС) 2017/1129, и когато за ценните книжа се иска допускане до търговия многогранна система за търговия, емитентът изготвя документ съгласно правилата на многогранната система за търговия.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

По чл. 23 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. наименование на емитента	„ЕЛМАРК ИНВЕСТ“ ЕАД
държава по произход	България
Седалище	гр. Варна
адрес на управление	гр. Варна, п.к. 9000, р-н Младост, ж.к. Западна Промислена Зона, бул./ул. ул. Перла № 10
ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър	207014937
2. дата на учредяване на емитента	Дружеството е учредено в Република България през 2022 г. и е универсален правопреемник на учреденото през 08.12.2000 г. „Електрик“ ЕООД ⁹ .
срок, за който е учреден, освен ако е учреден за неопределен срок	Съществуването на Емитента не е ограничено със срок съгласно неговия Устав
3. данни за кореспонденция с емитента	гр. Варна, п.к. 9000, р-н Младост, Западна Промислена Зона, ул. Перла № 10
телефон за контакти	+359 899 981 196
Факс	N/A
e-mail	office@elmarkinvest.com
интернет страница	www.elmarkholding.eu
4. размер на капитала	4 555 000 лв.

5. Информация за предстоящи промени в капитала, включително за наличието на текуща процедура по увеличения на капитала към момента на изготвяне на документа за допускане.

Вписаният капитал на Емитента е в размер на 4 555 000 лв., разпределени в 4 555 000 броя обикновени, поименни акции, с номинал 1 лв. всяка, ISIN код BG1100012225.

С вписване 20220415184226 в ТРЮЛНЦ е вписано увеличение на капитала на „Електрик“ ЕООД от 5 000 лева на 4 555 000 лева, в резултат от превръщане на неразпределена печалба в капитал.

Настоящият документ за допускане се изготвя с цел допускане на регистрирания капитал на Емитента в размер на 4 555 000 броя обикновени акции, всяка акция с номинална стойност от 1 лев, до търговия на пазара за растеж ВЕАМ в съответствие с Част III „Правила за допускане до търговия на пазар за растеж на МСП (пазар ВЕАМ)“, приети от БФБ.

6. Информация за увеличение на капитала с решение на управителните органи до размера, определен в устава.

Към момента на изготвяне на настоящия документ за допускане не са взети решения за увеличение на капитала на Емитента.

Съгласно чл. 32, ал. 2 от Устава под условие на Емитента в срок до пет години от вписването на Устава в Търговския регистър, Съветът на Директорите може да приема решения за увеличение на капитала на Дружеството в размер до 8 055 000 (осем милиона и петдесет и пет хиляди) лева чрез издаване на нови акции по реда и при условията на Устава и Правилата на пазар ВЕАМ. При увеличение на капитала по предходното изречение, Съветът на директорите определя и емисионната стойност на новите акции. Набраните средства ще се използват за увеличение на дяловото участие на „Елмарк инвест“ ЕАД в „Елмарк Холдинг“ ЕД.

7. Информация за акционерите, които притежават най-малко 5% от капитала на емитента.

Желез Георгиев Желязков притежава пряко 4 555 000 броя акции или 100% от капитала на Емитента.

Към момента на изготвяне на настоящия документ няма други физически или юридически лица, чието пряко или непряко участие достига 5% от капитала на Дружеството.

8. В случай че емитентът е част от група - наименование на дружеството майка, списък с дъщерните дружества, включително данни за идентификация по чл. 23, т. 1 от Правилата, както и информация относно участията им в капитала, освен, ако не са посочени по т. 7 от Правилата.

а) наименование на дружеството майка, седалище, адрес на управление, ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството майка:

„Елмарк инвест“ ЕАД е част от икономическа група (Групата) като самият Емитент представлява Дружество-майка и притежава контрол над „Елмарк холдинг“ ЕД (ЕИК 205596467) или Междинна компания-майка.

б) информация относно участието на дружеството майка в капитала на емитента:

Не е приложимо

в) списък с всички дъщерни дружества, който съдържа наименование, седалище, адрес на управление, ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището им, както и информация относно участието на емитента и дружеството майка в капитала им:

„Елмарк холдинг“ ЕД, Междинна компания-майка, е учредено на 29.11.2006 г. в гр. Варна, България. В момента е с регистриран капитал в размер на 18 295 207 евро, разпределен в 18 295 206 броя обикновени акции с право на глас и номинална стойност 1 евро и една привилегирована акция с право на глас и номинална стойност 1 евро. „Елмарк холдинг“ е регистрирано като Европейско Дружество (ЕД) или SE (Societas Europaea), уредено в Регламент 2157/2001 на Съвета на Европейския съюз относно Устава на европейското дружество. Съгласно регламента европейското дружество може да премества без прекратяване на дружеството, седалището си в друга държава членка на Европейски съюз. Към момента седалището на „Елмарк холдинг“ ЕД в гр. Варна, България. През 2023 година седалището на „Елмарк

Холдинг“ ЕД ще бъде преместено в Германия.

„Елмарк инвест“ ЕАД притежава пряко 30.46% на капитала на „Елмарк холдинг“ или 5 573 586 броя обикновени акции и една привилегирована акция от капитала на Междинната компания-майка. Привилегированата акция, придобита на 26.07.2022 г., дава право на „Елмарк инвест“ на решаващ глас при решения на ОСА, за изменение и допълване на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството и определяне на двама от трима члена на Съвета на директорите на „Елмарк холдинг“ ЕД. На 08.12.2022 г. привилегированата акция на „Елмарк инвест“ ЕАД в „Елмарк холдинг“ ЕД придобива допълнителни решаващи права по отношение на разпределението на дивидент от страна на последното.

Предметът на дейност на „Елмарк холдинг“ ЕД е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в дружества, регистрирани в и извън Европейски съюз; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; търговско представителство и посредничество; мениджмънт; маркетинг, търговска и външнотърговска дейност; рекламна, информационна и консултантска дейност, и всяка друга дейност разрешена от закона.

Дружествата в Групата са специализирани в производството и дистрибуцията на електротехническо оборудване и апаратура, електроматериали, инструменти, декоративно и лед осветление, соларни системи, умен дом решения, вентилация и отопление.

Дейността на Групата се осъществява от български и чуждестранни дъщерни дружества на Междинната компания-майка „Елмарк холдинг“ ЕД. Български са:

- Производство на електротехническо оборудване и индустриално осветление – „Елмарк Индустриес“ АД;
- Внос, износ и търговия на апаратура, електроматериали, инструменти, декоративно и лед осветление, соларни системи, умен дом решения, вентилация и отопление – „Елмарк Индустриес“ АД, „Елмарк Груп“ ЕООД, „Елмарк Трейд“ ЕООД и „Електромаркет“ ЕООД;
- Лицензиран международен транспорт в Групата – „Елмарк Груп“ ЕООД.

Групата има 10 задгранични дружества, регистрирани в Сърбия, Румъния, Хърватска, Унгария, Гърция, Босна и Херцеговина, Словения, Великобритания, Словакия и Обединени Арабски Емирства, Дубай. Техният предмет на дейност включва търговска дейност с електротехническо оборудване и апаратура, електроматериали, инструменти, декоративно и лед осветление, соларни системи, умен дом решения, вентилация и отопление.

Наименование на дружеството	„Елмарк холдинг“ ЕД
Наименование на дружеството на латиница	Elmark Holding SE
Седалище	гр. Варна, п.к. 9000
Адрес на управление	гр. Варна, п.к. 9000, Западна промишлена зона, ул. Перла № 10
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	205596467

<i>Позиция, по отношение на емитента</i>	Дъщерно дружество на „Елмарк инвест“ ЕАД и Междинна компания-майка на останалите дъщерни дружества. „Елмарк инвест“ ЕАД има контрол над „Елмарк холдинг“ ЕД чрез притежаването на една привилегирована акция с решаващ глас при решения на ОСА за изменение и допълване на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството, разпределяне на дивидент и определяне на двама от трима члена на Съвета на директорите на „Елмарк холдинг“ ЕД.
<i>Емитентът притежава в капитала на дружеството:</i>	30.46% от капитала/обикновените акции с право на глас/ и една привилегирована акция с права, описани по-горе.
<i>Дружеството притежава в капитала на емитента:</i>	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка, притежава 99.91% от капитала на „Елмарк индустриес“ АД, ЕИК 124634156, дружество регистрирано в България с основна дейност производство, внос и качествен контрол на стоки и продукти под търговската марка ELMARK.

<i>Наименование на дружеството</i>	„Елмарк Индустриес“ АД
<i>Наименование на дружеството на латиница</i>	ELMARK INDUSTRIES SC
<i>Седалище</i>	Гр. Добрич, България
<i>Адрес на управление</i>	Гр. Добрич, п.к. 9300, ул. Добруджа 2
<i>ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството</i>	124634156
<i>Позиция, по отношение на емитента</i>	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
<i>Емитентът притежава в капитала на дружеството:</i>	30.42% непряко
<i>Дружеството притежава в капитала на емитента:</i>	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк груп“ ЕООД, ЕИК 103827967, дружество регистрирано в България с основна дейност търговия с продуктите с търговска марка ELMARK на територията на България. Дружеството има собствени обекти в градовете Варна, Бургас и Добрич и обекти под наем в градовете: София 1 (бул. Цариградско шосе), София 2 (бул. Ботевско шосе), Пловдив, Велико Търново и Стара Загора. Дружеството притежава и лиценза за международен транспорт и извършва транспортирането на стоките в рамките

на Групата.

Наименование на дружеството	„Елмарк груп“ ЕООД
Наименование на дружеството на латиница	Elmark Group LTD
Седалище	Гр. Варна, България
Адрес на управление	Гр. Варна, п.к. 9009, р-н Младост, ЗПЗ, ул. Перла №10
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	103827967
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко
Дружеството притежава в капитала на емитента:	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк трейд“ ЕООД, ЕИК 148011655. Дружеството е с основна на дейност външно-търговска дистрибуция на продуктите на ELMARK за клиенти в Европа и света.

Наименование на дружеството	„Елмарк трейд“ ЕООД
Наименование на дружеството на латиница	Elmark Trade LTD
Седалище	Варна
Адрес на управление	Гр. Варна, п.к. 9009, р-н Младост, ЗПЗ, ул. Перла №10
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	148011655
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко
Дружеството притежава в капитала на емитента:	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк Електрик“ ДОО ЕИК 20104660, дружество регистрирано в Сърбия, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на Сърбия. Дружеството има наети офиси и складови бази в градовете Белград и Крагуевац.

Наименование на дружеството	„Елмарк Електрик“ ДОО
Наименование на дружеството на латиница	Elmark Electric DOO
Седалище	Сърбия, Крагуевац, Индустриска ББ, 101
Адрес на управление	Serbia, Kragujevac, Industrijska BB, 101
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	20104660
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко
Дружеството притежава в капитала на емитента:	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк група“ ДОО, ЕИК 02487314, дружество регистрирано в Хърватия, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на Хърватия. Дружеството има наети офиси и складови бази в градовете Загреб и Сплит.

Наименование на дружеството	„Елмарк група“ ДОО
Наименование на дружеството на латиница	ELMARK GRUPA d.o.o.
Седалище	Хърватия, Загреб, Лучко, ул.Вентилаторска 20
Адрес на управление	Croatia, Zagreb, Lučko, Ventilatorska 20
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	02487314
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко

<i>Дружеството притежава в капитала на емитента:</i>	N/A
<p>„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк стор“ СРЛ, ЕИК J23/2509/2015, дружество регистрирано в Румъния, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на Румъния. Дружеството има наети офиси и складови бази в градовете Букурещ, Клуж-Напока, Орадеа и Тимишоара.</p>	
<i>Наименование на дружеството</i>	„Елмарк стор“ СРЛ
<i>Наименование на дружеството на латиница</i>	Elmark Store SRL
<i>Седалище</i>	Румъния, Волунтари, Илфов бул. Волунтари №90-94
<i>Адрес на управление</i>	Romania, Voluntari, Ilfov Bulevardul Voluntari, Nr. 90-94,
<i>ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството</i>	J23/2509/2015
<i>Позиция, по отношение на емитента</i>	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
<i>Емитентът притежава в капитала на дружеството:</i>	30.46% непряко
<i>Дружеството притежава в капитала на емитента:</i>	N/A
<p>“Елмарк холдинг” ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк груп“ КФТ, ЕИК 23142501-2-43, дружество регистрирано в Унгария, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на Унгария. Дружеството има наети офиси и складови бази в Будапеща.</p>	
<i>Наименование на дружеството</i>	„Елмарк Груп“ КФТ
<i>Наименование на дружеството на латиница</i>	ELMARK GROUP KFT
<i>Седалище</i>	Унгария, Будапеща, 1117, Будафоки 183
<i>Адрес на управление</i>	Hungary, Budapest, 1117, Budafoki ut 183
<i>ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството</i>	23142501-2-43

<i>Позиция, по отношение на емитента</i>	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
<i>Емитентът притежава в капитала на дружеството:</i>	30.46% непряко
<i>Дружеството притежава в капитала на емитента:</i>	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк груп“ МЕПЕ, ЕИК 800317158, дружество регистрирано в Гърция, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на Гърция. Дружеството има наети офиси и складови бази в Солун и Атина.

<i>Наименование на дружеството</i>	„Елмарк Груп“ МЕПЕ
<i>Наименование на дружеството на латиница</i>	ELMARK GROUP M.E.P.E
<i>Седалище</i>	Гърция, 55132, Калаамариа, Македониас 43
<i>Адрес на управление</i>	Greece, 55132, KALAMARIA, MAKEDONIAS 43
<i>ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството</i>	800317158
<i>Позиция, по отношение на емитента</i>	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
<i>Емитентът притежава в капитала на дружеството:</i>	30.46% непряко
<i>Дружеството притежава в капитала на емитента:</i>	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк груп“ ДОО, ЕИК 065-0-Reg-22-000707, дружество регистрирано в Босна и Херцеговина, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на Босна и Херцеговина. Дружеството има наети офис и складови бази в Сараево.

<i>Наименование на дружеството</i>	„Елмарк Груп“ ДОО
<i>Наименование на дружеството на латиница</i>	ELMARK GROUP D.O.O.
<i>Седалище</i>	Босна и Херцеговина, Сараево, 1000, Хивзи Белавца 1
<i>Адрес на управление</i>	Bosnia and Herzegovina, 1000 SARAJEVO, Hifzi

	Bjelavca 1, Sarajevo Dio
<i>ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството</i>	065-0-Reg-22-000707
<i>Позиция, по отношение на емитента</i>	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
<i>Емитентът притежава в капитала на дружеството:</i>	30.46% непряко
<i>Дружеството притежава в капитала на емитента:</i>	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк Група“ ДОО, ЕИК 6411711000, дружество регистрирано в Словения, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на Словения. Дружеството има нает обект в Любляна.

<i>Наименование на дружеството</i>	„Елмарк Група“ ДОО
<i>Наименование на дружеството на латиница</i>	ELMARK GRUPA d.o.o.
<i>Седалище</i>	Словения, Любляна, Звездна улица 1А
<i>Адрес на управление</i>	Slovenia, Ljubljana, Zvezna ulica 1A,
<i>ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството</i>	6411711000
<i>Позиция, по отношение на емитента</i>	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
<i>Емитентът притежава в капитала на дружеството:</i>	30.46% непряко
<i>Дружеството притежава в капитала на емитента:</i>	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк Груп“ СРО, ЕИК 50582372, дружество регистрирано в Словакия, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на Словакия. Дружеството има нает обект в Братислава.

<i>Наименование на дружеството</i>	„Елмарк Груп“ СРО
<i>Наименование на дружеството на латиница</i>	ELMARK GROUP s.r.o.

Седалище	Словакия, Братислава, 83104, Стара Вайнорска 37
Адрес на управление	Slovakia, Bratislava, 83104, Stara Vajnorska 37
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	50582372
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко
Дружеството притежава в капитала на емитента:	N/A

„Елмарк холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк груп“ ЛТД, ЕИК 10362737, дружество регистрирано във Великобритания. Дружеството не упражнява дейност през 2021 и 2022 г., но е планирано да наеме склад и да извършва продажби на стоки ELMARK на територията на Великобритания.

Наименование на дружеството	„Елмарк груп“ ЛТД
Наименование на дружеството на латиница	Elmark Group LTD
Седалище	Великобритания, Лондон, Роуд касъл кърт, Риигейт
Адрес на управление	41 London, Road Castle court, Reigate, RH2 9RJ
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	10362737
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко
Дружеството притежава в капитала на емитента:	N/A

„Елмарк Холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Елмарк Трейдинг“ ЛЛС, ЕИК 1719069. Дружеството е регистрирано в Дубай, Обединени Арабски Емирства, с основна дейност внос на продуктите ELMARK на територията на ОАЕ, Близкия Изток и Африка. Дружеството има нает търговски обект в Дубай и склад в Шаржа.

Наименование на дружеството	„Елмарк трейдинг“ ЛЛС
Наименование на дружеството на латиница	ELMARK TRADING LLC
Седалище	Дубай, АОЕ, Ал Итихад Роуд, 116994
Адрес на управление	Dubai, AL ITIHAD ROAD, P.O. BOX 116994
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	1719069
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко
Дружеството притежава в капитала на емитента:	N/A

„Елмарк Холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Електромаркет“ ЕООД, ЕИК 148120124. Дружеството е регистрирано в България, като извършва търговия на дребно в магазина си „Електромаркет“ намиращ се в централата в гр. Варна.

Наименование на дружеството	„Електромаркет“ ЕООД
Наименование на дружеството на латиница	Elektromarket LTD
Седалище	Гр. Варна, България
Адрес на управление	Гр. Варна, п.к. 9009, р-н Младост, ЗПЗ, ул. Перла №10
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	148120124
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко
Дружеството притежава в капитала на емитента:	N/A

„Елмарк Холдинг“ ЕД, или Междинната компания-майка е едноличен собственик на капитала на „Емарк Кабел“ ЕООД, ЕИК 205661324. Дружеството е регистрирано в България, като извършва

търговия на едро с ел. кабели и проводници, през 2021 и 2022 г. не е осъществявало дейност.

Наименование на дружеството	„Елмарк Кабел“ ЕООД
Наименование на дружеството на латиница	Elmark Kabel LTD
Седалище	Гр. Варна, България
Адрес на управление	Гр. Варна, п.к. 9009, р-н Младост, ЗПЗ, ул. Перла №10
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	205661324
Позиция, по отношение на емитента	Дъщерно дружество, „Елмарк инвест“ ЕАД притежава непряк контрол над капитала
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	30.46% непряко
Дружеството притежава в капитала на емитента:	N/A

9. Описание на основните дейности, представени по сегменти.

Към момента на изготвяне на настоящия документ, Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с търговско наименование „Елмарк инвест“ ЕАД.

„Елмарк инвест“ ЕАД има седалище и адрес на управление както следва: гр. Варна, п.к. 9000, район Младост, Западна промишлена зона, ул. Перла №10.

„Елмарк инвест“ ЕАД е еднолично акционерно дружество с капитал от 4 555 000 лв. и едностепенна система на управление.

Дружеството е учредено в Република България и е универсален правопреемник на учреденото през 2000 г. „Електрик“ ЕООД, съгласно решение за преобразуване на едноличния собственик на капитала на „Електрик“ ЕООД от 29.04.2022 г. по реда на чл. 264 от Търговския закон, чрез промяна на правната форма. Електрик ЕООД е основен акционер в „Елмарк Холдинг“ ЕД от учредяването на „Елмарк Холдинг“ ЕД в края на 2006 г. Към настоящия момент „Елмарк Инвест“ ЕАД е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието на Република България, с ЕИК 207014937.

Дружеството упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

„Елмарк инвест“ или Дружеството-майка, чрез контролиращото си участие в капитала на „Елмарк холдинг“ ЕД или Междинна компания-майка, заедно с дъщерните компании на „Елмарк холдинг“ ЕД, образуват икономическа група.

■ Портфолиото на Групата

Групата развива дейността си под собствена търговска марка ELMARK в две ключови направления: производство и търговия с електрическо оборудване и осветление. Продажбите по двете направления са сравнително равномерно разпределени през години, с лек превес на осветлението.

В портфолиото на Групата от над 12 000+ артикула са включени 12 основни категории: Автоматизация, Инсталация, Кабели и проводници, Инструменти, Вентилация и отопление, Умен дом, Ключове и контакти, Соларни системи и генератори, Декоративно осветление, Вътрешно осветление, Външно осветление, Лампи и компоненти.

Продуктите на Групата са съобразени с нуждите на пазара в ЕС по отношение на качеството, функционалността, конкурентна цена и изискванията за безопасност.

Продуктите на Групата са произведени в съответствие с всички европейски стандарти и изисквания, покриващи глобалните тенденции за ефективност и опазване на околната среда и имат нужните сертификати, удостоверяващи качеството и надеждността им, описани в т. 19 от секция VI "Информация за емитента" на настоящия документ.

Групата разполага със собствени складове в гр. Добрич на обща площ от 11 000 кв.м. с капацитет над 10 000 палето места, където се съхраняват стоковите наличности на групата.

Търговската марка ELMARK е регистрирана през 2002 г. от „Електрик“ ЕООД в Патентно ведомство на Република България с регистрационни номера 65263 и 45204. В момента търговската марка е собственост на „Елмарк холдинг“ ЕД. Регистрирането в патентно ведомство, гарантира че марката ще е защитена, няма да бъде използвана от друга компания и може да се инвестира в нейното развитие и налагане сред аудиторията на пазара. Към датата на настоящия документ марката е регистрирана в 50 юрисдикции. Международните регистрации на търговската марка ELMARK са под номера 808162 и 980239 във WIPO (World Intellectual Property Organization), а за държавите, които не членуват във WIPO са направени регистрации в местните патентни ведомства.

Търговската марка е допълнена и подкрепена от корпоративното мото: „The Brand of Electricity“, което подчертава предлагането на пълната гама от електропродукти, за бита и промишлеността, които Групата предлага.

Компанията постепенно разширява своя обхват в Източна и в Централна Европа, като бъдещите планове предвиждат и позициониране в Средния Изток и Африка.

■ Производство на Групата „Елмарк инвест“

• Производство на „Електроапаратура“ и „Индустриално осветление“

Над 20-годишното партньорство с едни от най-големите производители на ел. апаратура и осветление в Китай, предоставя стабилна основа и възможност за развитие на Групата на „Елмарк инвест“ ЕАД в дългосрочен план.

Разглобени продукти от категории „Електроапаратура“ и „Индустриално осветление“ се доставят към фабриката на Групата в град Добрич, която разполага с модерно тестово оборудване и необходимите специалисти за завършване на производството на продуктите в крайната им фаза - тестване и настройки по ЕС норми.

Във фабриката в град Добрич са застъпени следните дейности: сглобяване, маркиране, етиктиране и провеждане на необходимите тестове и настройки за качество и безопасност. Продуктите на ELMARK

са произведени в съответствие с утвърдените европейски стандарти към директивите за ниско напрежение (LVD), електромагнитна съвместимост (EMC), фотобиологична безопасност, безопасност на материалите (RoHS), както е посочено в т. 19 от секция VI “Информация за емитента” на настоящия документ.

Intertek тест сертификати за качество на продуктите удостоверяващо покриване на Европейските стандарти за качество. Ежегодно се извършва одит на производствения процес от международен одитор.

Bureau Veritas Certification Holding SAS – UK Branch удостоверява, че системата за управление на ELMARK е оценена и е установено нейното съответствие с изискванията на стандарта за управление ISO 9001:2015. Обхватът на сертификацията включва: производството и търговията на ел. апаратура, индустриално осветление.

Основното производствено направление във фабриката в Добрич е насочено към продуктова линия „Електроапаратура“, в която са включени: Миниатюрни автоматични предпазители, Мощностни автоматични предпазители, Дефектнотокови защиты, Товарови прекъсвачи (арестори), Катодни отводители (арестори), Високомощни предпазители и основи, Контактори, Пускатели, Моторни и термични защиты, Честотни инвертори.

Продуктите, включени в категория “Индустриално осветление”, които се сглобяват и тестват във фабриката, са: Прожектори, Улично осветление, Противовлажни тела за индустриално осветление.

Всички продукти могат да се видят в електронните каталози на корпоративния сайт www.elmarkholidayng.eu.

Продуктите ELMARK се предлагат на пазара със 7 годишна гаранция. От 15 години се поддържа застраховка в Алианс ЗАД, която покрива щети на трети лица до стойност от 1 500 000 евро, като до момента няма предявени съществени щети. Застраховката се подновява всяка година.

Водещ принцип при производството е опазването на околната среда и намаляването на вредното въздействие на човешката дейност върху околната среда с цел принос за намалението в световен мащаб на показателя екологичен отпечатък. В тази връзка Групата прилага система от мерки включващи намаляване на енергийното потребление от външни източници чрез монтиране на соларни системи за генериране на енергия, непрекъснати дейности по оползотворяване на отпадъци и предаване на всички излезли от употреба електрически изделия на специализирани компании, замяна на източниците на светлина и топлина с енергоспестяващи такива, режим на оптимално ползване на системите за отопление и вентилация. До края на 2023 г. в логистичният център в гр. Добрич ще бъде изградена соларна централа с инсталирана мощност 800 kW и самостоятелен трафопост, като произведената енергия ще се ползва, както за лични нужди, така и за продажба. В транспортната дейност се използват нови леки и товарни автомобили с екологичен стандарт Евро 6.

■ Производство на останалия асортимент

Останалия асортимент се произвеждат в големи фабрики по света в държави Китай, Турция, България, Сърбия, Италия, по дизайн и качество съобразени с изискванията на компанията, с упоменати технически параметри. Продуктите, отговарящи на всички европейски директиви, пристигат брандирани с логото на марка ELMARK.

■ Продажби по типове клиенти и пазари

Продуктите на Групата се изнасят в над 60, предимно европейски страни. Ключови пазари за Групата

с над 60% дял в продажбите са България, Румъния и Сърбия. Общо Европа заема над 90% от продажбите, като подробни данни могат да бъдат видени в Таблица 4 по-долу.

Дружеството прилага хибридна стратегия за продажба на своите продукти, както на крайни клиенти (B2C), така и на бизнес клиенти (B2B).

Крайните клиенти (B2C) включват физически лица, както и фирми, които имат нужда от електрооборудване и осветление за индивидуални нужди или проекти. В числото на фирмите са включени: индустриални предприятия, обществени институции, туристически и ресторантьорския бранш, селскостопански производители, фирми със строителни и ремонтни дейности.

Бизнес клиентите (B2B) включват:

- дистрибутори -- търговски фирми, продаващи продукти от категории електрооборудване и осветление. Подписването на договор с тях е при условие, че бизнес клиентите разполагат с шоуруми и/или складови бази и извършват дистрибуция към различни клиенти; и
- партньори -- търговски форми, които разполагат с малки магазини за електро и осветление, с които се подписва партньорски договор. Към партньорите спадат и електро-инсталаторски фирми, които разполагат с екипи от ел. майстори, извършващи ел. инсталации на строителни обекти.

Групата прилага хибриден онлайн и офлайн модел и за достигане до клиентите си.

Онлайн моделът включва изградени два портала за обслужване на B2C и B2B клиентите.

За крайните клиенти е създаден електронен магазин emarkstore.eu и всички клиенти на марката могат да поръчат бързо и лесно продукти онлайн. За улеснение на потребителите в избора им на продукт, сайтът е преведен на 11 езика: български, английски, сръбски, румънски, гръцки, хърватски, унгарски, босненски, италиански, словенски и словашки. На него клиентите получават подробна техническа информация за всеки продукт, информация за наличност и ориентировъчна дата на доставка. Налична е и апликация за мобилен телефон Elmark Store в Google Play и App Store.

За бизнес клиентите е разработена "е-бизнес" платформа на корпоративния сайт www.emarkholding.eu. Езиците, на които сайтът е преведен са: български, английски, сръбски, румънски, гръцки, хърватски, унгарски, босненски, италиански, немски, френски, словенски и словашки. Е-бизнес платформата позволява след регистрация, клиентите да използват преференциални условия при покупка, да избират продукти, да управляват поръчките си, да имат точна дата за доставка, да планират склада си, да следят за фактурите и салдата си, и други функционалности. Достъп до системата имат по всяко време на всяко устройство. Налична е и апликация за мобилен телефон Elmark E-Business Platform в Google Play и App Store.

Към датата на настоящия документ „Елмарк инвест“ има открити физически обекти в 10 държави по света и са общо 23 обекта, както следва:

- България – 8 обекта
- Румъния – 4 обекта
- Сърбия – 2 обекта
- Хърватия – 2 обекта
- Гърция – 2 обекта
- Унгария – 1 обект
- Словакия – 1 обект

- Словения – 1 обект
- Босна и Херцеговина – 1 обект
- Обединени Арабски Емирства – 1 обект

Всеки шоурум и представителство на Групата разполага със складова наличност на най-търсените оборотни стоки. В тези шоуруми клиентите могат да разгледат мостри и да поръчат нужните им количества, както и да получат информация за пълната спецификация на продуктите.

Таблица 4: Разбивка на продажбите на Групата по сегменти към 01.01.2019 – 31.12.2021 г.

Показател (в хил. лв.)	2019	дял (%)	2020	дял (%)	2021	дял (%)
Продажби по типове продукти						
Електрооборудване	15 672	43%	16 639	47%	20 561	51%
Осветление	20 746	57%	18 757	53%	19 496	49%
Продажби по типове клиенти						
B2C	8 496	23%	8 039	23%	9 312	23%
B2B	27 922	77%	27 357	77%	30 746	77%
Продажби по пазари						
България	10 846	30%	10 461	29%	12 466	31%
Румъния	5 875	16%	5 998	17%	7 046	17%
Сърбия	5 862	16%	5 608	16%	6 237	15%
Хърватия	2 738	7%	2 544	7%	2 559	6%
Унгария	1 840	5%	1 805	5%	2 220	5%
Гърция	2 041	6%	1 851	5%	2 191	5%
Италия	1 451	4%	1 008	3%	1 671	4%
Германия	135	0%	77	0%	128	0%
Други	5 897	16%	6 210	17%	6 289	15%

■ Бъдещи планове за развитие на продажбите

Стратегическите планове на Групата до 2026 г. се основават на план за стабилна пазарна експанзия на нови пазари, задвижвана от масивна цифрова модернизация и навлизането в нови сегменти.

- Разрастване на B2B продажбите на Групата:

Групата предвижда значително разширяване на пазара си в Западна Европа чрез възпроизвеждане на успешния си модел в Централна и Източна Европа, прилаган през последните 20 години - да бъде близо до клиента и да предлага възможно най-гъвкави решения на клиента. Съответно Групата планира да наеме около 36 нови търговски мениджъри в Централна и Западна Европа и по този начин да разшири пазарното си присъствие от сегашните 10 на 17 държави до 2027 г.

Основните целеви пазари са: Италия наемане на 4 търговски мениджъри в началото на 2023 г., Австрия наемане на 2 търговски мениджъри втората половина на 2023 г., Германия наемане на 10 търговски мениджъри в началото на 2024 г., Белгия наемане на 2 търговски мениджъри в началото на 2025 г., Холандия наемане на 2 търговски мениджъри в средата на 2025 г., Чехия наемане на 2 търговски мениджъри в средата на 2025 г., Франция наемане на 8 търговски мениджъри в началото на 2026 г. и Испания наемане на 6 търговски мениджъри средата на 2026 г.

Благодарение на неотдавнашното разширяване на склада в Добрич с допълнителни 5 200 кв.м. Групата вече е увеличила логистичния си капацитет и е готова да достави продуктите си до всяка точка на Западна Европа в рамките на 3 до 5 работни дни от датата на поръчката на клиента.

Преминаването към цифрови технологии също е сред основните приоритети на Групата. През 2022 г. тя стартира внедряването на нов софтуер за централизирано управление, който включва както ERP система, така и модерни решения за електронна търговия с добавена реалност, изкуствен интелект и чат ботове. Това ще позволи на Групата да подобри оперативната си ефективност, като подобри преживяването на клиентите.

- Бизнес стратегия за разширение в B2C сегмента:

Стъпвайки на направените инвестиции в дигитализация и възползвайки се от синергиите с настоящия бизнес модел, през 2022 г. Групата започна подготовката за развитието на изцяло новата пазарна концепция **Home Finishing**. Тя включва разработването на изцяло нов дигитален пазар (marketplace), на който да се предлага пълната гама продукти, необходими за довършителни работи, ремонт и обзавеждане на дома и офиса. Планираната дата за стартиране на цялостния проект онлайн и офлайн е м. януари 2024 г. в България, след това поетапно до 2026 г. в останалите 5 държави: Румъния в 2024 г., Хърватска в 2025 г., Унгария в 2025 г., Гърция в 2026 г. и Сърбия в 2026 г.

През 2022 г. Групата направи регистрация на търговската марка **Home Finishing** чрез „Елмарк холдинг“ ЕД, закупи нужните домейни, закупи и започна внедряването на нова ERP система, както и специализиран софтуер за електронни платформи за продажба електронни магазини. През 2023 г. продължава процесът по развитие на концепцията със закупуване на търговски обект с площ от 1 200 кв.м. находящ се на ул. Перла 12 непосредствено до централата на Групата в гр. Варна за търговски площи за реализиране на физически обект Home Finishing. Този обект ще бъде обединен със съществуващия търговски обект в централата на ул. Перла 10, който е на площ от 2 200 кв.м. По този начин обектът Home Finishing в гр. Варна ще бъде разположен на обща площ от 3 400 кв.м.

Групата разполага и със собствен представителен търговски обект в гр. Бургас, на входа от гр. София с адрес 7-ми км., който е с площ от 3 500 кв.м. и също ще е физически обект по проекта Home Finishing. Зад съществуващия търговски обект в Бургас се намира завършеният в началото на 2023 г. нов склад на площ от 1800 кв.м., който ще бъде използван за складиране на налични стоки по проекта Home Finishing.

До момента вложените собствени средства по проекта Home Finishing възлизат на 4 млн. евро. По оценки на ръководството това са приблизително 40% от нужната инвестиция за разгръщането на му. При необходимост и благоприятни пазарни условия Емитентът обмисля възможност и за допълнително външно финансиране за него, включително чрез увеличение на капитала на „Елмарк инвест“ съгласно Правилата на пазар BEAM.

Новата пазарна стратегия Home Finishing ще се реализира основно чрез онлайн продажби през портала в процес на разработка www.homefinishing.com, с изключение на двата обекта в България /във Варна и Бургас/. Дружеството от Групата, което ще извършва продажбите по проекта Home Finishing е българското дружество Електромаркет ЕООД, което до края на 2023 ще бъде преименовано на Хоум Финишинг ЕООД /Home Finishing Ltd/.

Чрез платформата освен продуктите с бранда ELMARK ще присъстват и стоки от други доставчици селектирани от Групата, чиито стоки ще бъдат продавани от Home Finishing към крайните клиенти. Групите продавани стоки ще са:

1. Електроапаратура и електроматериали – Елмарк

2. Осветителни продукти – Елмарк
3. Соларни продукти и системи – Елмарк
4. Мебели стандартизирани
5. Мебели за офис по индивидуален проект
6. Мебели за дома по индивидуален проект
7. Мебели за кухни по индивидуален проект
8. Материали за ВиК инсталации
9. Стъклени прегради и решения от стъкло
10. Подови настилки фаянс, теракот и санитария за бани
11. Подови настилка паркет, декинг, мокети, килими
12. Климатизация и отопление
13. Интериорни и екстериорни врати
14. Бяла и черна техника
15. Бои, мазилки, лакове
16. Текстил щори, пердета, завеси
17. Топло и хидроизолационни материали
18. Материали за сухо строителство
19. Строителни материали
20. Външни облицовъчни системи за сгради
21. Дограми
22. Парапети и мебели от ковано желязо
23. Домашни потреби
24. Градински мебели и аксесоари
25. Градина озеленяване и поливни системи
26. Басейни, фонтани, джакузита
27. Картини и произведения на изкуството

По този начин ще се осигури възможност за клиентите от едно място да поръчат всички необходими продукти за довършване на техния ремонт или строеж. Решението, което Групата ще предложи е дигитално персонално управлявано проектиране на вътрешно обзавеждане, което ще позволи на клиента сам да финализира дизайна си като подбере материали и обзавеждане, които му допадат от предлаганите в платформата продукти. Във всеки един момент в процеса на проектирането на клиента се визуализира информация за моментната цена след всяка промяна на неговия проект. След финализиране на проекта си и потвърждаване на поръчката, клиентът ще получи продуктите си с доставка до неговият адрес.

Също така клиентът ще получи възможност да избере фирма от неговия регион, която да му извърши монтажа. Групата ще сключва договори с фирми извършващи монтаж в държавите, в които ще се извършват продажбите от www.homefinishing.com. Тези фирми ще визуализират услугите си в платформата Home Finishing и клиентите ще имат директен контакт с тях. Те ще получат рейтинг от клиентите след извършване на монтажа, което ще носи на фирмите допълнително възнаграждение като бонус от Групата при висок рейтинг. Това ще стимулира монтажните фирми да изпълнят качествено услугата, а клиентът ще е удовлетворен от комплексността на услугата предлагана от Групата: дизайн, доставка на цялостния продукт по дизайна и съвет за качествена фирма за монтажа. Това е уникалността на този бизнес проект, който до момента не е реализиран никъде в Европа.

Групата на „Елмарк инвест“ има физическата, логистичната и експертна възможност за този бизнес план поради наличието на собствени служители търговски агенти в точките на продажби, във всяка

една от 6-те държави, които ще подпомагат цялостния процес по обслужването на клиентите до завършването на монтажа. Съществуващата в момента самостоятелна логистика ще улесни доставката до крайния клиент на неговата поръчка.

10. Описание на основните местни и чуждестранни инвестиционни проекти на емитента, включително капиталови разходи за периода, обхванат във финансовите отчети, включени в документа за допускане.

Капиталовите разходи за историческия отчетен период, представен в Документа за допускане, са преди всичко инвестиции в имоти, машини и съоръжения. В по-малка степен Емитентът инвестира в нематериални активи като софтуер, уеб сайт, др. Към 31.12.2021 г. разходите за придобиване на дълготрайни активи представляват разходи направени за изграждането на две нови складови бази в гр. Добрич и в гр. Бургас.

Подробна разбивка на дълготрайните материални и нематериални активи на Дружеството може да бъде намерена в част VII, точка 1 на настоящия Документ.

Таблица 5: Разходи на Групата за покупка на имоти, машини и ДНА

Показател (в хил. лв.)	2020	2021
Покупка на имоти, машини и съоръжения и ДНА	340	3 792

11. При първично предлагане на Пазар БЕАМ: описание на планираните цели, за достигането на които ще бъдат използвани набраните средства.

Неприложимо.

12. Информация за източниците на финансиране на емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди.

Групата на „Елмарк инвест“ се финансира посредством три основни източника, представени по-долу. Данните са представени на база комбинирани финансови отчети, повече информация за които има в секция VII “Финансови отчети, на стр. 53 от настоящия Документ.

- **Собствени средства** – през последните две години, както и за последното полугодие (2020-2021 г./06.2022) нетният паричен поток от оперативна дейност на комбинирана база е достатъчен да покрие капиталовите разходи на Групата, представени в част VI, т. 10 от настоящия Документ;
- **Дългово финансиране** – Групата използва банкови заеми за финансиране на разширяването на логистичния си капацитет съответно придобиване на земи и изграждане на складове и шоуруми, финансиране за оборотни средства за дейността. Балансовата стойност към 30.06.2022 г. на банковите заеми на комбинирана база възлиза на 20 146 хил. лв.;
- **Финансови и оперативни лизинги** – Групата използва основно финансов лизинг за покупка на транспортни средства. В задължения по лизинги се отчитат дългосрочните наемни договори съгласно

МСС 16 Лизинг. Балансовата стойност на задълженията по финансови лизинги към 30.06.2022 г. на комбинирана база е 142 хил. лв., а задълженията по лизинг са в размер на 516 хил. лв. Частта от активите, финансирана чрез оперативен и финансов лизинг, може да бъде видяна в разбивката на дълготрайните материални и нематериални активи в част VII, точка 1 на настоящия Документ.

13. Информация от емитента за това дали оборотният му капитал е достатъчен за нормалното му функциониране в рамките на 12 (дванадесет) месеца след датата на документа за допускане, или ако оборотният му капитал е недостатъчен, как ще бъде набран допълнителен изискуем оборотен капитал.

За последните две финансови години Групата поддържа текуща ликвидност над 1x, а абсолютната ликвидност е стабилна в рамките на същия представен исторически период.

Групата не предвижда сериозна промяна в дългосрочен план на нетния си оперативен цикъл. Плановите и средствата, чрез които ще се осигурява ежегодната инвестиция в нетен оборотен капитал, са споделени в част VI, т. 12 от настоящия Документ.

Според ръководството Групата на „Елмарк инвест“ ЕАД разполага с достатъчен оборотен капитал, необходим за функционирането му в рамките на 12 месеца след датата на Документа за допускане. Ръководството не очаква да има ситуация на недостиг на оборотен капитал и нужда от търсене на начини за неговото набавяне.

14. Съкратена финансова информация за емитента, представена за всяка година за периода, обхванат в документа за допускане, включително основни финансови показатели, представящи текущото финансово състояние на емитента.

Нетните продажби на Групата на “Елмарк инвест” ЕАД на комбинирана база нарастват с 13% през разглеждания период 2020 – 2021 г. докато нетната печалба се увеличава повече от 2 пъти, или със 112% за същия период благодарение на изпреварващия темп на нарастване на приходите спрямо разходите. Съответно през периода се наблюдава значително подобрене и на рентабилността на Групата, като нетният марж на печалба се увеличава от 7.50% през 2020 г. на 14.05% през 2021 г., а оперативният марж на печалба расте от 9.63% през 2020 г. на 17.92% през 2021 г.

Тенденцията на нарастване на приходите се запазват и през междинния период към края на юни 2022 г., като ускорения растеж на разходите леко свива рентабилността, както на оперативно, така и на нетно ниво. Въпреки това, последните остават значително над средните исторически съответно оперативния марж се задържа на 16.35%, а нетният марж достига 13.38%.

Групата регистрира подобрения във всички основни показатели. Ликвидността ѝ нараства, изразявайки се в покачваща се текуща и стабилна бърза ликвидност.

Платежоспособността леко се понижава, поради инвестициите в нови земи и складов капацитет през 2021 г., но остава на сравнителни ниски нива при съотношение дълг/капитал от 0.40 към края на 2021 г. Обращаемостта на активите е под 1x и през двата разглеждани периода, което показва добра ефективност в работата на Групата.

Значителното подобрене в рентабилността, посочено по-горе, се изразява и в подобряваща се възвръщаемост на собствения капитал от 12.94% към края на 2021 г. Консолидираните приходи от продажба към 30.06.2022 г. са в размер на 23 009 хил. лв., а реализираният ръст спрямо същия период на 2021 е 14.6%.

Таблица 6: Избрана комбинирана финансова информация за периода 2020 г. – 2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показател (в хил. лв.)	2020	2021	30.06.2022
Нетни приходи от продажби	35 562	40 245	23 009
Общи оперативни разходи	-31 881	-32 414	-18 961
Приходи преди лихви, данъци и амортизация (ЕБИТДА)	4 194	8 099	4 090
Оперативна печалба (ЕБИТ)	3 424	7 212	3 764
Нетна печалба	2 667	5 654	3 078
Среднопретеглен брой акции	4 555 000	4 555 000	4 555 000
Печалба на акция (лв.)	0.59	1.24	0.68
Общо активи	54 470	64 316	68 890
Нетни активи	40 202	43 686	46 057

Таблица 7: Избрани финансови коефициенти за периода 2020 г. – 2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показател (в хил. лв.)	2020	2021	30.06.2022
Ликвидност			
Обща ликвидност	1.87	1.63	1.43
Бърза ликвидност	0.44	0.40	0.18
Платежоспособност			
Дълг към собствен капитал	0.28	0.40	0.45
Активи към собствен капитал	1.35	1.47	1.50
Ефективност			
Обращаемост на активите	0.65	0.63	0.33
Рентабилност			
Възвращаемост на активите	4.90%	8.79%	4.47%
Възвращаемост на собствения капитал	6.63%	12.94%	12.60%

15. Информация за налични и планирани значителни материални активи, както и за наличието на тежести върху тях.

Поради производствения характер на Групата, тя разполага със значителни дълготрайни материални активи, подробно разбити в параграфа Информация относно дълготрайните активи на Емитента, част VII, т.1 (16.67% от общите активи за 2021 г. и 22.77% от общите активи към 06.2022 г.). В рамките на следващата таблица са представени дълготрайните материални активи като част от общото число на активите, както и делът от тях, предоставен като обезпечение по сделки за заемно финансиране.

Таблица 8: Дълготрайни материални активи за периода 2020 г. – 2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показател (в хил. лв.)	2020	2021	6.2022
Общо ДМА	11 167	10 725	15 688
Активи, заложен като обезпечение	8 294	8 109	8 100
Общо активи	54 470	64 316	68 890

16. Информация за съществени промени в икономическото, имущественото и финансовото състояние на емитента и неговата група след съставянето на финансовите данни по чл. 24 от Правилата.

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансова информация, а именно 30.06.2022 г., до датата на настоящия Документ не са настъпили други значителни промени в икономическото, имущественото и финансовото състояние на Групата.

17. Местата за търговия, на които са били допускани емисиите финансови инструменти на емитента за последните три години.

Финансови инструменти на „Елмарк Инвест“ ЕАД не са допускани до търговия на място на търговия през последните три години.

18. Брой на служителите към датата на изготвяне на документа за допускане за последните три години, както и информацията относно организационната структура на емитента, включително органиграма и описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност.

Средно- списъчният брой служители в „Елмарк инвест“ ЕАД за периода е 4 човека. Данните за Групата са представени в таблицата по-долу.

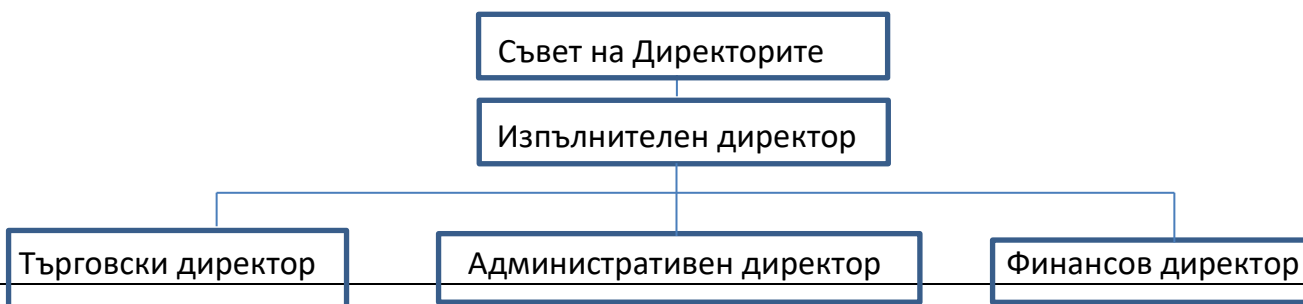
Таблица 9: Брой служители за последните три години до датата на изготвяне на Документа

	2020	2021	6.2022
Средно-списъчен брой на служителите на Групата	232	234	248

Организационна структура и органиграма

„Елмарк инвест“ ЕАД е с едностепенна система на управление. Председател на Съвета на Директорите е Желез Георгиев Желязков. Членове на Съвета на Директорите са Кремена Георгиева Недева и Милен Христов Василев. „Елмарк инвест“ ЕАД се представлява и управлява от изпълнителните директори.

Кратка организационна структура на холдинговата група



Управители на дружества

Финансови отдели дъщерни дружества

Описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност

С оглед на бързо растящия пазар, в рамките, на който оперира Групата, ръководството очаква да продължи да има нужда от значителен човешки ресурс преди всичко в търговската дейност и производството, особено предвид планове за откриване на нови дъщерни компании в държавите по години както следва: Италия /2023 г./, Австрия /2023 г./, Германия /2024 г./, Белгия /2025 г./, Нидерландия /2025 г./, Чехия /2025 г./, Франция /2026 г./ и Испания /2026 г./ .

Броят на служители на Групата се очаква да се увеличи с до 50 човека до края на 2026 г. в резултат на плановете за експанзия на пазарите в Централна и Западна Европа и наемането на 36 търговски агенти.

В случай, че се използват подизпълнители за реализиране на свързани с дейността процеси, моля да се даде принципно описание на взаимоотношенията

Емитентът не използва подизпълнители за реализиране на свързани с дейността процеси.

19. Информация за получени разрешения, лицензи и одобрения, ако са приложими към дейността на емитента.

Към дейността на „Елмарк инвест“ ЕАД е приложимо българското законодателство и в частност – Търговският закон и Правилата на пазара ВЕАМ. Предвид факта, че предметът на дейност на Дружеството включва производство на електрическо оборудване и компоненти, дейността му се съобразява с заложените европейски стандарти към директивите за ниско напрежение (Директива 2014/35/ЕС), за електромагнитна съвместимост (Директива 2014/30/ЕС), за безопасност на материалите (Директива 2011/65/ЕС) и изискванията за фотобилогична безопасност.

Групата притежава следните сертификати:

- Bureau Veritas ISO 9001:2015 на „Елмарк индустриес“ АД за производство и търговия с Миниатюрни Автоматични прекъсвачи (MCB); Мощни Автоматични прекъсвачи (MCCB), Дефектнотокови защиты (RCD) и Контактори и Апарати за управление и защита на електродвигатели. Сглобяване и тестване на индустриални LED осветителни тела. Сглобяване и тестване на декоративно осветление.
- Intertek CD Test Certificate for Circuit-breakers with overcurrent protection Elmark Industries SC
- Intertek CD Test Certificate for Moulded-Case Circuit Breakers Elmark Industries SC
- Intertek Certificate for European Product Safety for Circuit-breakers with overcurrent protection Elmark Industries SC
- Intertek Certificate for European Product Safety for Moulded-Case Circuit Breakers Elmark Industries SC
- Intertek CD Test Certificate for AC Contactor Elmark Industries SC
- Intertek CD Test Certificate for Residual current operated circuit-breakers without integral overcurrent protection for household and similar uses (RCCBs) Elmark Industries SC
- Intertek Certificate for European Product Safety for AC Contactor Elmark Industries SC

- Intertek Certificate for European Product Safety for Residual current operated circuit-breakers without integral overcurrent protection for household and similar uses (RCCBs) Elmark Industries SC

20. *Професионални автобиографии на лицата, заемащи ръководни и контролни длъжности в емитента, включително следните допълнителни данни:*

<i>име, фамилия на лицето</i>	Желез Георгиев Желязков
<i>функции в емитента и дата на изтичане на мандата</i>	Изпълнителен директор и член на СД, 14.07.2025 г.
<i>кратка професионална автобиография</i>	Роден в гр. Добрич през 1970 г. Женен, с три деца. Завършва средно образование в Езикова гимназия в гр. Добрич. През 1994 г. завършва висшето си образование в Технически университет - гр. Варна. През 1995 г. създава първото си търговско дружество ЕТ Електрик и през 2002 г. регистрира търговската марка ELMARK и стартира внос, търговия и производство на продукти с търговската марка, която има и международна регистрация във WIPO в 50 държави. Ръководи бизнеса на Групата Елмарк като изпълнителен директор и е краен собственик на капитала на Групата.
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	Няма други дейности извън дейността на дружеството.
<i>информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Елмарк Инвест ЕАД - изпълнителен директор 2. Елмарк Холдинг ЕД – изпълнителен директор 3. Елмарк Индустриес АД – изпълнителен директор 4. Елмарк Груп ЕООД – България – управител 5. Елмарк Трейд ЕООД – България – управител 6. Електромаркет ЕООД – България – управител 7. Елтранс Лоджистикс ЕООД – управител 8. Елмарк Груп – Гърция – управител 9. Елмарк Груп- Унгария – управител 10. Елмарк Груп – Босна – управител 11. Елмарк Електрик – Сърбия – управител 12. Елмарк Група – Хърватска – управител 13. Елмарк Груп – Словения – управител 14. Елмарк Груп – Словакия – управител 15. Елмарк Груп – УК – управител 16. Елмарк Трейдинг – Дубай - управител
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Елмарк Инвест ЕАД 2. Елмарк Холдинг ЕД

<i>(три) години лицето е било акционер</i>	3. Елтранс Лоджистикс ЕООД
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Елмарк Инвест ЕАД - изпълнителен директор 2. Елмарк Холдинг ЕД – изпълнителен директор 3. Елмарк Индустриес АД – изпълнителен директор 4. Елмарк Груп ЕООД – България – управител 5. Елмарк Трейд ЕООД – България – управител 6. Електромаркет ЕООД – България – управител 7. Елтранс Лоджистикс ЕООД – управител 8. Елмарк Груп – Гърция – управител 9. Елмарк Груп- Унгария – управител 10.Елмарк Груп – Босна – управител 11.Елмарк Електрик – Сърбия – управител 12.Елмарк Група – Хърватска – управител 13.Елмарк Груп – Словения – управител 14.Елмарк Груп – Словакия – управител 15.Елмарк Груп – УК – управител 16. Елмарк Трейдинг – Дубай - управител
<i>информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Желез Желязков не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, обявено в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори.
<i>информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	Желез Желязков не извършва дейност конкурентна на Емитента

Три имена на лицето	Кремена Георгиева Недева
Професионална автобиография	Родена в Добрич през 1974 г. Омъжена, с две деца. Завършва средно образование в езикова гимназия гр. Добрич. През 1996 г. завършва висшето си образование в Технически университет – гр. Варна и в 1998 г. се дипломира от Икономически Университет – гр. Варна. От 2002 година работи в дружествата в Групата Елмарк, като заема ръководни длъжности управител, административен и изпълнителен директор.
Функции в дружеството	Изпълнителен директор и член на СД

Дата на изтичане на мандата	14.07.2025 г.
Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	Няма други дейности извън дейността на дружеството.
Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	<ol style="list-style-type: none"> 1. Елмарк Инвест ЕАД - изпълнителен директор 2. Елмарк Холдинг ЕД – изпълнителен директор 3. Елмарк Индустриес АД – изпълнителен директор 4. Електромаркет ЕООД – България – управител 5. Елмарк Стор – Румъния – управител 6. Елмарк Груп – Хърватска – управител
Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	Елмарк Холдинг ЕД
Информация за всички дружества, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	<ol style="list-style-type: none"> 1. Елмарк Инвест ЕАД - изпълнителен директор 2. Елмарк Холдинг ЕД – изпълнителен директор 3. Елмарк Индустриес АД – изпълнителен директор 4. Електромаркет ЕООД – България – управител 5. Елмарк Стор – Румъния – управител 6. Елмарк Груп – Хърватска – управител
Информация относно дружества обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Кремена Недева не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, обявено в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори.
Информация дали лицето извършва конкурентна дейност на извършваната от емитента	Кремена Недева не извършва дейност конкурентна на Емитента
Три имена на лицето	Милен Христов Василев

Професионална автобиография	Роден през 1981 г. в гр. Варна. Завършва средно образование си образование в Техникум по механотехника в гр. Варна. През 2005 г. завършва висшето си образование в Технически университет – гр. Варна. Работи в Групата Елмарк от 2007 г. като управител и в изпълнителен директор в част от дружествата.
Функции в дружеството	Член на СД
Дата на изтичане на мандата	14.07.2025 г.
Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	Няма други дейности извън дейността на дружеството.
Информация за всички дружества, в които рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	<ol style="list-style-type: none"> 1. Елмарк Инвест ЕАД - член на СД 2. Елмарк Холдинг ЕД – член на СД 3. Елмарк Индустриес АД – член на СД 4. Елмарк Груп ЕООД – България – управител 5. Елмарк Трейд ЕООД – България – управител 6. Елмарк Кабел ЕООД- управител
Информация за всички дружества, в които рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	Няма
Информация за всички дружества, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	<ol style="list-style-type: none"> 1. Елмарк Инвест ЕАД - член на СД 2. Елмарк Холдинг ЕД – член на СД 3. Елмарк Индустриес АД – член на СД 4. Елмарк Груп ЕООД – България – управител 5. Елмарк Трейд ЕООД – България – управител 6. Елмарк Кабел ЕООД- управител
Информация относно дружества обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Милен Василев не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, обявено в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори.
Информация дали лицето извършва конкурентна дейност на извършваната от емитента	Милен Василев не извършва дейност конкурентна на Емитента

21. *Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на емитента.*

Не са налице конфликти на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на Емитента.

22. *Информация относно размера на платените възнаграждения (включително потенциално дължимите и отложени такива) и непарични обезщетения, които емитентът или неговите дъщерни дружества следва да заплатят на лицата по чл. 23, т. 20 от Правилата, за всички видове услуги, предоставяни на емитента или на неговите дъщерни дружества от тези лица.*

Доходите от всички нетни възнаграждения на Съвета на директорите на „Елмарк инвест“ ЕАД получени през 2021 г. от свързани дружества в Групата са, както следва:

Желез Желязков – 219 185.28 лв. от всички дружества, вкл. 33 335.28 лв. от „Елмарк холдинг“ ЕД;

Кремена Недева – 72 229.88 лв. от всички дружества, вкл. 3 240.00 лв. от „Елмарк холдинг“ ЕД;

Милен Василев – 75 744.59 лв.

Съгласно сключените договори за управление членовете на Съвета на директорите, месечните възнаграждения на същите от „Елмарк инвест“ ЕАД през 2022 г., дължими от Емитента са, както следва:

Желез Желязков – 500.00 лв.;

Кремена Недева – 500.00 лв.;

Милен Василев – 500.00 лв.

23. *Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на емитента.*

Няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация срещу „Елмарк инвест“ ЕАД.

24. *Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние.*

Няма образувани съдебни, арбитражни, административни или изпълнителни производства, от или срещу Емитента.

25. *Информация за извънредни обстоятелства или събития, които биха се отразили върху печалбите/загубите за периода, обхванат във финансовите отчети, съдържащи се в документа за допускане.*

През последните две години дейността на „Елмарк инвест“ ЕАД беше леко повлияна от световната пандемия от COVID-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.

Пандемията не оказва съществено влияние върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Емитента.

Въпреки затрудненията, предизвикани от пандемията от COVID-19, дружествата от Групата не са преустановявали дейност през последните две години. Не е идентифицирано забавяне или прекъсване на доставки от доставчици и към клиенти. Ефектът на пандемията не е повлиял в структурно отношение или върху числеността на персонала през този период и не се използвани помощи по специални програми за борба с въздействието на COVID-19.

26. Информация за регистрирани одитори на емитента

Годишният комбиниран финансов отчет на Емитента за 2021 г. е одитиран от Мариела Спиридонова регистриран одитор вписан под № 0565 в регистъра на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Лицето в предходното изречение отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

За одитирането на индивидуалните и консолидиран финансов отчет на Групата Елмарк за 2022 г. е поет одиторски ангажимент от одиторското дружество Кроу България одит ООД, което е част от международната одиторска верига Crowe.

VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

По чл. 24 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Заверени от регистриран одитор финансови отчети на емитента за предходната финансова година, съответно консолидиран одитиран годишен отчет на групата, в случай че такъв се изготвя, включително докладът на регистрирания одитор относно заверените отчети;

Избрана историческа финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за „Елмарк инвест“ ЕАД се основават на одитирания комбиниран финансов годишен отчет към 31.12.2021 г. и на междинния комбиниран финансов отчет към 30.06.2022 г. Същите са изготвени съгласно Международните счетоводни стандарти. Доколкото с придобиването на привилегированите акции „Елмарк инвест“ ЕАД придобива контрол над „Елмарк холдинг“ ЕД съответно над неговите дъщерни дружества на 26.07.2022 г., то с цел инвеститорите да придобият вярна и честна представа за финансовото състояние, активите, пасивите, печалбите и загубите на Групата „Елмарк инвест“ ЕАД за целия исторически период, са изготвени комбинирани финансови отчети, които обединяват финансовата информация на всички дружества от Групата на „Елмарк Инвест“ ЕАД, така сякаш те са били под контрола на „Елмарк инвест“ ЕАД през целия разглеждан исторически период.

Общият всеобхватен доход на Групата за дванадесетте месеца към 31.12.2021 г. увеличава размера си двойно в сравнение за същия период от 2020 г. като резултат от ръста в приходите и подобрената рентабилност.

Таблица 10: Избрана комбинирана финансова информация за периода 2020 г. – 2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2022
Нетни приходи от продажби	35 562	40 245	23 009
Общи оперативни разходи	-31 881	-32 414	-18 961
Приходи преди лихви, данъци и амортизация (ЕБИТДА)	4 194	8 099	4 090
Оперативна печалба (ЕБИТ)	3 424	7 212	3 764
Нетна печалба	2 667	5 654	3 078
Общо активи	54 470	64 316	68 890
Нетни активи	40 202	43 686	46 057
Нетни приходи от продажби	35 562	40 245	23 009

Информация относно дълготрайните активи на Емитента

Към датата на Документа за допускане на акции на пазара за растеж ВЕАМ дълготрайните активи, които Групата на „Елмарк инвест“ ЕАД притежава, са основно материални активи под формата на сгради, машини и оборудване, земя, стопански инвентар и разходи по придобиване на дълготрайни материални активи. Най-голям дял от дълготрайните материални активи заемат земите и сградния фонд на Дружеството. В разбивката на дълготрайните материални активи са включени и активите с право на ползване, съгласно МСФО16 Лизинги, чрез които Дружеството оперира.

Нематериалните активи се разделят на три основни групи: търговска марка, програмни продукти и електронен магазин. Най-голям дял заема търговската марка на Групата – ELMARK. Допълнително към нетекущите активи на Групата се начислява и репутация, която е резултат от придобивания вътре в Групата преди 2020 г.

В справката по-долу са посочени и балансовите стойности на активите (материални и нематериални), които са заложили като обезпечения по предоставени заеми. Към 31.12.2021 г. и към 30.06.2022 г. те са основно сгради и земя.

Таблица 11: Дълготрайни активи за периода 2020 – 2021г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2022
Дълготрайни материални активи	11 167	10 725	15 688
Земли и сгради	9 556	9 066	13 825
Машини и съоръжения	434	622	775
Транспортни средства	482	495	500
Стопански инвентар и други активи	695	542	587
Разходи за придобиване на ДМА	340	3 792	0
Дълготрайни нематериални активи	1 494	1 336	1 269
Търговска марка	1 351	1 240	1 184
Програмни продукти	107	71	58
Електронен магазин	15	11	15
Други	21	14	12
Нетекущи вземания	737	800	615
Репутация	8 400	8 400	8 400
Активи по отсрочени данъци	71	89	90
Общо нетекущи активи	22 209	25 142	26 062
Активи с право на ползване	701	543	482
Активи, заложили като обезпечение	8 294	8 109	8 100

Приходи

Групата на „Елмарк инвест“ ЕАД реализира приходи предимно от продажба на стоки и продукция – електрооборудване и осветление, които произвежда. По-голямата част от тях (над 70%) се продават на бизнес клиенти – дистрибутори и партньори с мрежа за продажби на едро и дребно.

Финансовите приходи са основно от валутни разлики в следствие на присъствието на Групата в 10 страни от Централна и Източна Европа.

През разглеждания исторически период приходите на Групата се увеличават с 12.82% през 2021 г. и 14.2% за едногодишния периода към края на юни 2022 г.

Таблица 12: Комбинирани приходи за периода 2020 – 2021 г. и 01.01.2021 - 30.06.2021 и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2021	30.6.2022
Приходи от продажби	35 562	40 245	20 073	23 009
Приходи от продажби на стоки	31 282	35 680	17 796	20 270
Приходи от продажба на продукция	4 114	4 397	2 193	2 629
Приходи от услуги	166	168	84	110
Други доходи от дейността, нетно	345	264	127	57

Общо приходи	35 907	40 509	20 200	23 066
Финансови приходи	874	233	57	57
<i>в т.ч. Положителни валутни разлики</i>	853	206	109	110
Финансови разходи	1356	1019	255	377
<i>в т.ч. Разходи за лихви</i>	281	210	98	143
<i>в т.ч. Отрицателни валутни разлики</i>	851	576	281	477

Разходи

Разходите за дейността на Групата на „Елмарк инвест“ ЕАД представляват в голямата си част себестойност на продадени стоки (43.3% от продажбите през 2021 г.), разходи за персонал (15.65% процента от продажбите през 2021 г.), разходи за материали (10.54% от продажбите за 2021 г.) и разходи за външни услуги (8.66% от продажбите за 2021 г.). За междинния период към 30.06.2022 г. оперативните разходи ускоряват увеличението си със 16.92% на годишна база, като запазват сравнително същия относителен дял спрямо приходите на Групата.

Таблица 13: Комбинирани разходи за периода 2020 г. – 2021 г. и 01.01.2021 - 30.06.2021 и 01.01.2022 – 30.06.2022

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2021	30.6.2022
Разходи за материали	-4 002	-4 243	-2 075	-2 527
Разходи за външни услуги	-3 836	-3 484	-1 760	-2 202
Разходи за персонал	-5 918	-6 297	-3 051	-3 654
Обезценка на вземания	-84	-103	0	0
Други разходи за дейността	-603	-884	-432	-341
Отчетна стойност на продадените стоки (без продукция)	-16 923	-17 430	-8 770	-10 280
Увеличение/(намаление) на запасите от ГП	-90	215	106	225
Разходи за амортизация	-1 027	-1 071	-524	-523
Оперативни разходи	-32 483	-33 297	-16 507	-19 302

Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи на Групата представляват основно отрицателни валутни разлики и разходи за лихви по дългово финансиране, което Емитентът използва основно под формата на банкови заеми и лихви по финансовлизинг, чрез който се изплаща автомобилният парк на компанията.

Таблица 14: Комбинирани финансови приходи и разходи за периода 2020 г. – 2021 г. и 01.01.2021-30.06.2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2021	30.6.2022
Финансови приходи	874	233	57	57
<i>в т.ч. Положителни валутни разлики</i>	853	206	109	110
Финансови разходи	1356	1019	255	377
<i>в т.ч. Разходи за лихви</i>	281	210	98	143
<i>в т.ч. Отрицателни валутни разлики</i>	851	576	281	477

Финансов резултат

За 2021 г. Групата на „Елмарк инвест“ ЕАД отчита комбинирана нетна печалба след данъци в размер на 5 654 хил. лв., което е увеличение със 112% на годишна база спрямо 2020 г. Междинната комбинирана нетна печалба към 30 юни 2022 г. възлиза на 3 078 хил. лв. и на годишна база се увеличава с 5.1%.

Таблица 15: Финансов резултат за периода 2020 – 2021 г. и 01.01.2021 - 30.06.2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2021	30.6.2022
Печалба/(загуба) преди данъци	2 942	6 426	3 306	3 138
Разход за данъци върху печалбата	-275	-772	-376	-60
Нетна печалба/(загуба) за периода	2 667	5 654	2 930	3 078

Активи

Поради производствения и търговски характер на Групата, тя разполага със значителни дълготрайни материални активи, подробно разбити в параграфа *Информация относно дълготрайните активи на Емитента* (21.1% от общите активи за 2021 г.) Най-сериозно представените текущи активи са материалните записи (45.4% от общите активи за 2021 г.), където най-голям дял заемат, стоките, стоките на път и материалите.

Таблица 16: Комбинирани активи за периода 2020 – 2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2022
Нетекущи активи	22 209	25 142	26 062
Имоти, машини и оборудване	11 167	10 725	15 688
Разходи за придобиване на ДМА	340	3 792	
Нематериални активи	1 494	1 336	1 269
Нетекущи вземания	737	800	615
Отсрочени данъци	71	89	90
Репутация	8 400	8 400	8 400
Текущи активи	32 261	39 174	42 828
Материални запаси	24 731	29 663	35 363
Търговски и други вземания	3 721	5 462	5 072
Парични средства и еквиваленти	3 809	4 049	2 393
Общо активи	54 470	64 316	68 890

Пасиви

Като най-сериозен пасив за Групата на „Елмарк инвест“ ЕАД могат да бъдат определени неговите лихвоносни дългови и лизингови задължения в размер на 17 402 хил. лв. към края на 2021 г. (27.06% от пасивите и собствения капитал).

Таблица 17: Комбинирани пасиви и собствен капитал за периода 2020 – 2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2022
Капитал, отнасящ се до притежателите на собствения капитал на дружеството-майка	23 903	23 903	28 453
Резерви	2 338	2 608	2 992
Натрупана печалба/(загуба)	11 294	11 521	11 534
Общ всеобхватен доход за годината	2 667	5 654	3 078
Общо собствен капитал	40 202	43 686	46 057
Пасиви	14 268	20 630	22 833
Нетекущи пасиви	4 259	7 120	7 809
Задължения по лихвени заеми	3 325	6 368	7 017
Задължения по финансов лизинг	183	112	112
Задължения по лизингови договори	553	405	445
Отсрочени данъчни задължения	96	110	110
Други провизии	102	125	125
Текущи пасиви	9 959	13 478	14 993
Задължения по лихвени заеми	7 084	10 303	13 129
Задължения по финансов лизинг	63	65	30
Задължения по лизингови договори	154	149	71
Търговски и други задължения	2 658	2 961	1 763
Финансиране	50	32	31
Общо собствен капитал и пасиви	54 470	64 316	68 890

Парични потоци

В последващата разбивка са представени движенията на комбинираните парични потоци на Групата на „Елмарк инвест“ ЕАД. През разглеждания период то отчита стабилен и положителен паричен поток от оперативна дейност.

Таблица 18: Комбинирани парични потоци за периода 2020 – 2021 г. и 01.01.2022 – 30.06.2022 г.

Показатели (хил. лв.):	2020	2021	30.6.2022
Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	46 109	51 016	28 952
2. Плащания на доставчици	-29 689	-36 881	-24 083
3. Плащания на персонала и за социално осигуряване	-5 900	-6 153	-3 557
4. Платени данъци върху печалбата	-191	-548	-297
5. Платени данъци (без данъци върху печалбата)	-16	-83	-35
6. Изплатени лихви, такси и комисионни	-437	-389	-245
7. Изплатени дивиденди	0	0	0
Нетни парични потоци от оперативна дейност	9 877	6 963	736

Парични потоци от инвестиционна дейност	0	0	0
1. Покупка на имоти, машини и съоръжения и ДНА	-780	-3 764	-1 879
2. Постъпления от продажба на имоти, машини и оборудване	0	0	0
3. Предоставени заеми на трети лица и възстановени заеми на трети лица	-66	-2 045	-569
4. Възстановени заеми от трети лица и получени заеми от трети лица	-	201	252
5. Получени лихви от предоставени заеми на трети лица	0	0	0
6. Платени дивиденди	-976	-310	-422
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-1 787	-5 914	-2 617
Парични потоци от финансова дейност	0	0	0
1. Постъпления от банкови заеми	19 571	23 909	15 515
2. Плащания по банкови заеми	-25 593	-24 597	-15 229
3. Плащания на задължения по финансов лизинг	-205	-94	0
4. Плащания по дивиденди	-452	-54	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	-6 679	-836	286
Нетно изменение на паричните средства	1 411	213	-1 596
Парични средства в началото на периода	2 506	3 809	4 049
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	-108	-28	-61
Парични средства на път	0	55	0
Парични средства в края на периода	3 809	4 049	2 393

2. В случай че са изтекли повече от 8 месеца от края на финансовата година, шестмесечни финансови отчети за текущата година;

Информацията е налична в предходната точка в комбинация с одитирания комбиниран финансов отчет към 31.12.2021 г.

3. Прогнозни баланс, отчети за приходите и разходите, и отчети за паричните потоци за финансовата година, следваща годината на последния заверен от регистриран одитор финансов отчет, които съдържат факторите, на които се базират прогнозните предположения и допускания, в хил. лева.

Таблица 19: Прогнозен отчет за приходи и разходи, отчет за парични потоци и баланс за 2022 г.

Баланс (в хил. лв.)	2020	2021	30.06. 2022	2022 Прогноза
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Имоти, машини и оборудване	11 167	10 725	15 688	16 738
Разходи за придобиване на ДМА	340	3 792		
Нематериални активи	1 494	1 336	1 269	1 489
Нетекущи вземания	737	800	615	610
Отсрочени данъци	71	89	90	380
Репутация	8 400	8 400	8 400	8 400
	22 209	25 142	26 062	27 617
Текущи активи				
Материални запаси	24 731	29 663	35 363	36 647
Търговски и други вземания	3 721	5 462	5 072	8 438
Парични средства и еквиваленти	3 809	4 049	2 393	5 628
	32 261	39 174	42 828	50 713
Общо активи	54 470	64 316	68 890	78 330
Собствен капитал				
Капитал, отнасящ се до притежателите на собствения капитал на дружеството-майка	23 903	23 903	28 453	28 453
Резерви	2 338	2 608	2 992	2 992
Натрупана печалба/(загуба)	11 294	11 521	11 534	11 534
Общ всеобхватен доход за годината	2 667	5 654	3 078	5 798
	40 202	43 686	46 057	48 777
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по лихвени заеми	3 325	6 368	7 017	12 442
Задължения по финансов лизинг	183	112	112	112
Задължения по лизингови договори	553	405	445	450
Отсрочени данъчни задължения	96	110	110	110
Други провизии	102	125	125	125
	4 259	7 120	7 809	13 239
Текущи пасиви				
Задължения по лихвени заеми	7 084	10 303	13 129	13 000
Задължения по финансов лизинг	63	65	30	50
Задължения по лизингови договори	154	149	71	100
Търговски и други задължения	2 658	2 961	1 763	3 105

	9 959	13 478	14 993	16 255
Финансиране	50	32	31	58
Общо собствен капитал и пасиви	54 470	64 316	68 890	78 330

Отчет за приходите и разходите (в хил. лв.)	2020	2021	30.06. 2022	2022 Прогноза
Приходи от продажби	35 562	40 245	23 009	45 652
Други доходи/(загуби) от дейността	345	264	57	159
Разходи за материали	-4 002	-4 243	-2 527	-4 690
Разходи за външни услуги	-3 836	-3 485	-2 202	-4 004
Разходи за персонал	-5 919	-6 297	-3 654	-7 551
Обезценка на вземания	-84	-103	0	-84
Други разходи за дейността	-603	-884	-341	-779
Отчетна стойност на продадените стоки (без продукция)	-16 923	-17 430	-10 280	-21 026
Увеличение/(намаление) на запасите от ГП	-90	215	225	437
Разходи за амортизация	-1 027	-1 071	-523	-1 093
Печалба/(загуба) от оперативна дейност	3 424	7 212	3 764	7 021
Финансови приходи	874	233	112	333
Финансови разходи	-1 356	-1 019	-738	-839
Печалба/(загуба) преди данъци	2 942	6 426	3 138	6 515
Разход за данъци върху печалбата	-275	-772	-60	-717
Нетна печалба/(загуба) за периода	2 667	5 654	3 078	5 798
Друг всеобхватен доход				
Общ всеобхватен доход за годината	2 667	5 654	3 078	5 798
Отнасящ се към:				
Притежателите на собствения капитал на дружеството-майка	812	1 722	938	1 766
Неконтролиращо участие	1 854	3 932	2 141	4 032
ЕБИТДА				
ЕВТ	2 942	6 426	3 138	6 515
Разходи за/(Приходи от)лихви, такси, валутни преоценки по кредити (нето)	141	499	489	630
Разходи за амортизация	1 027	1 071	523	1 093
Нетна обезценка на вземания и активи по договори с клиенти	84	103	0	84
ЕБИТДА	4 194	8 099	4 090	8 322

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)	2020	2021	30.06. 2022	2022 Прогноза
Парични потоци от оперативна дейност				
1. Постъпления от клиенти	46 109	51 016	28 952	58 975
2. Плащания на доставчици	-29 689	-36 881	-24 083	-43 225
3. Плащания на персонала и за социално осигуряване	-5 900	-6 153	-3 557	-6 637
4. Платени данъци върху печалбата	-191	-548	-297	-457
5. Платени данъци (без данъци върху печалбата)	-16	-83	-35	-90
6. Изплатени лихви, такси и комисионни	-437	-389	-245	-623
7. Изплатени дивиденди				
Нетни парични потоци от оперативна дейност	9 877	6 963	736	7 943
Парични потоци от инвестиционна дейност				
1. Покупка на имоти, машини и съоръжения и ДНА	-780	-3 764	-1 879	-2 500

2. Постъпления от продажба на имоти, машини и оборудване				
2. Получена дялова вноска от акционер				
3. Предоставени заеми на трети лица и възстановени заеми на трети лица	-66	-2 045	-569	-569
4. Възстановени заеми от трети лица и получени заеми от трети лица	-	201	252	292
5. Получени лихви от предоставени заеми на трети лица	7	4		
6. Платени дивиденди	-976	-310	-422	-422
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-1 787	-5 914	-2 617	-3 199
Парични потоци от финансова дейност				
1. Постъпления от банкови заеми	19 571	23 909	15 515	28 846
2. Плащания по банкови заеми	-25 593	-24 597	-15 229	-31 608
3. Плащания на задължения по финансов лизинг	-205	-94		-353
4. Плащания по дивиденди	-452	-54		
Нетни парични потоци от финансова дейност	-6 679	-836	286	-3 115
Нетно изменение на паричните средства	1 411	213	-1 596	1 629
Парични средства в началото на периода	2 506	3 809	4 049	4 049
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	-108	-28	-61	-50
Парични средства на път		55		
Парични средства в края на периода	3 809	4 049	2 393	5 628

Финансовите отчети са приложени към настоящия документ, както следва:

<i>Описание на финансовия отчет</i>	<i>Номер в Раздел „Приложения“</i>
Комбиниран одитиран финансов отчет за годините, завършващи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2021 г.	6
Комбиниран неодитиран финансов отчет за периода, завършващ на 30 юни 2022 г.	7
Прогнозен финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2022 г.	8

VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ

По чл. 25 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

Декларация от емитента

С настоящото Желез Георгиев Желязков⁴ в качеството ми на представляващ „Елмарк инвест“ ЕАД¹, ЕИК: 207014937⁶ декларирам/е следното:

За времето, през което инструментите са допуснати до търговия на пазар БЕАМ, следните документи са свободно достъпни за обществеността:

- а) устав на емитента;
- б) всички документи, финансова информация за минали периоди, оценки, експертни становища и други документи, въз основа на които е изготвен документът за допускане;
- в) финансовата информация на индивидуална или консолидирана основа за всяка от две финансови години, предхождащи годината, в която е изготвен документът за допускане.

Мястото, където публично достъпните документи могат да бъдат намерени на електронен носител, е www.elmarkholding.eu¹¹

Декларатор:



Желез Георгиев Желязков

Изпълнителен директор

Други общодостъпни документи:

<i>Описание на документа</i>	<i>Номер в Раздел „Приложения“</i>
.....
.....
.....
.....

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ**По чл. 26 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ**

Описание на документа	Актуално към дата /dd.mm.yyyy/	Номер в Раздел „Приложения“
Извлечение за актуално състояние от съответния търговски регистър, не по-късно от 30 (тридесет) дни от деня на подаване на заявлението за допускане до търговия на пазар ВЕАМ	23.01.2023	1
Настоящ устав на емитента	15.07.2022	2
Решение на едноличния собственик на капитала от 28.07.2022 г за допускане на акциите на Дружеството на пазар ВЕАМ	28.07.2022	3
Решение на едноличния собственик на капитала от 14.12.2022 г. за приемане на нов Устав на Дружеството (под условие)	14.12.2022	4
Приет устав под условие	14.12.2022	5
Одитиран комбиниран финансов годишен отчет към 31.12.2021 г.	31.12.2021	6
Междинен комбиниран финансов отчет към 30.06.2022 г.	30.06.2022	7
Прогнозен финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2022г.	08.11.2022	8
Договор със Съветник	15.12.2022	9
Решение на СД на Дружеството за одобрение на документа за допускане до търговия на пазар ВЕАМ	17.01.2023	10

Определения и съкращения на термините, използвани в документа за допускане

Използван термин	Определение
Регламент (ЕС) 2017/1129	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
ВЕАМ	Bulgarian Enterprise Accelerator Market (Пазар ВЕАМ) организиран от Българска фондова борса АД
Европейско Дружество (ЕД) или SE (Societas Europaea)	Правна форма за предприятия, упражняващи или желаещи да упражняват дейност в различни държави-членки на Европейския съюз под обща организационна и структурна шапка. Европейското дружество е юридическо лице и носи добавката за правна форма "SE". Европейско дружество се учредява по реда на Регламент 2157/2001 на Съвета на Европа от 8 октомври 2001 г. при условие, че поне 2 от участващите дружества имат седалища в различни страни-членки на Европейския съюз. Особена характеристика на Европейското дружество е, че седалището му може да се премества трансгранично в рамките на страните-членки на ЕС, без предварителна ликвидация.
ERP	Enterprise resource planning или система за ресурсно планиране на предприятието.

