

ПРОСПЕКТ

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

ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на листваните ценни книжа:	5 000 броя
Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) евро

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

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

22.11.2024 г.

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

Този документ представлява проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на издадени от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД 5 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка.

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

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Велграф асет мениджмънт“ АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24 параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 16 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно заедно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Гарантът отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

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

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на Велграф асет мениджмънт АД, гр. София, бул. Брюксел 1, тел. +359 2 980 00 28, електронна поща: office@velgraf.com, лице за контакт: Преслав Живков - Директор за връзки с инвеститорите.

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българската фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар и на интернет страницата на емитента „Велграф Асет Мениджмънт“ АД (www.velgraf.com).

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

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

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

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 5 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – ИП “АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

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

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОСО – Общо събрание на облигационерите

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

УС - Управителен съвет

Съдържание

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите	9
Раздел В – Основна информация за емитента	9
Раздел С – Основна информация за ценните книжа	11
Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар	14
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	16
2.1. Систематични рискове:	16
3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)	25
3.1. Отговорни лица	25
3.2. Законово определени одитори	26
3.3. Рискови фактори	26
3.4. Информация за емитента	26
3.4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента	27
3.4.2. Данни за Емитента	27
3.5. Преглед на стопанската дейност	27
3.5.1. Основна дейност	27
3.6. Информация за тенденциите	29
3.6.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта	29
3.6.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година	29
3.7. Прогноза или оценка на печалбата	30
3.8. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав	30
3.8.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи	32
3.9. Мажоритарни акционери	32
3.9.1. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол	32
3.9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента	33
3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента	33
3.10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети	33
3.10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация	33
3.10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации	

или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините	33
3.10.2.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите	35
3.10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани	35
3.10.3. Правни и арбитражни производства	35
3.10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	35
3.11. Нормативно изискуеми оповестявания	35
1.12. Договори от съществено значение	37
3.13. Налични документи	37
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 16 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)	38
4.1 Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган	38
4.2 Рискови фактори (Характерни за предлаганите ценни книжа)	39
4.3 Съществена информация	39
4.3.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/предлагането	39
4.3.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията	40
4.4. Съществена информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия	41
4.4.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)	41
4.4.2 Валута на емитираните ценни книжа	42
4.4.3 Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	42
4.4.4 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	42
4.4.5 Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. Информация относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.	44
4.4.6 Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.	46
4.4.7 Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и	

потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС	47
4.4.8 Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права	47
Промени в условията на облигационния заем:	50
Параметри, подлежащи на промяна	51
Предпоставки и условия за извършване на промени.....	51
Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение	51
4.4.9 Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва	52
4.4.10 Падеж	55
4.4.11 Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността	56
4.4.12 Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство	56
4.4.13 Дата на емитиране.....	61
4.5 Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа	61
4.5.1 Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането	61
4.5.1.1 Условия, на които подлежи предлагането.....	61
4.5.1.2 Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване	61
4.5.1.3 Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми.....	61
4.5.1.4 Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.....	62
4.5.1.5 Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа.....	62
4.5.1.6 Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани результатите от предлагането.....	62
4.5.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване	63
4.5.1.8 Обща сума на емисията/ предлагането	63
4.5.2 План за разпространение и разпределение.....	63
4.5.3 Цена	63
4.5.3.1 Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа	63
4.5.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа.....	63
4.5.4 Пласиране и поемане	63
4.5.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането	63

4.5.4.2	Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава...	64
4.5.4.3	Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането	64
4.5.4.4	Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане	64
4.6	Допускане до търговия и организация на посредничеството	64
4.6.1	Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.	64
4.6.2	Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия	65
4.6.3	Емисионната цена на ценните книжа.....	65
4.6.4	Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия.....	65
4.6.5	Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава	66
4.7	Допълнителна информация	66
4.7.1	Ако в Проспектът са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали	66
4.7.2	Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме	66
4.7.3	Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга.....	66
5.	ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)	66
5.1	Същност на гаранцията.....	66
5.2	Обхват на гаранцията	67
5.3	Оповестявана информация относно гарантиращото лице.....	68
5.3.1.	Отговорни лица	68
5.3.2.	Законови определени одитори	69
5.3.3.	Рискови фактори	69
5.3.4.	Информация за Застрахователя	71
5.3.5.	Преглед на стопанската дейност и тенденциите	73
5.3.6.	Организационна структура	75

5.3.7. Прогнозни печалби	75
5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи.....	75
5.3.9. Мажоритарни акционери	77
5.3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта	78
5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта	81
5.4 Налични документи.....	82
ДЕКЛАРАЦИИ.....	83

1. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

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

Емитент на облигациите е „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. Облигациите са с ISIN код BG2100038244, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД VELGRAFASET /VARBD 20320919.

A.2 Идентификационни данни и данни за контакт на емитента

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 201079376, с LEI код **8945007S2O5Q8ERIPD19**. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Брюксел № 1, телефон: +359 2 980 00 28, електронна поща: office@velgraf.com, интернет страница: www.velgraf.com.

A.3 Идентификационни данни и данни за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

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

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

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

A.5 Дата на одобрение на проспекта

Проспектът е одобрен от КФН наг. с Решение № на КФН.

A.6 Предупреждения

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

Раздел В – Основна информация за емитента

V.1 Кой е емитентът на ценните книжа?

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 201079376 и с LEI код **8945007S2O5Q8ERIPD19**, седалище и адрес на управление гр. София, бул. Брюксел № 1. Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). „Велграф Асет Мениджмънт“ АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ТЗ.

Основният предмет на дейност на дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Извършва и покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности..

Групата на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД осъществява дейността си на територията на Република България. Икономическата група на Емитента е съставена от дружеството майка „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, неговите дъщерно дружество Балкан Риъл Истейт Девелопмент ЕООД, Скопие, Прайм Мол Русе ЕООД и дъщерното дружество И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ, където притежава 81.60% участие.

Според доклада за дейността, част от консолидиран финансов отчет към 30.06.2024 г., в дружеството няма физически лица, които да притежават пряко над 50 % от капитала му; няма и други лица, които да притежават контролно участие в емитента. Доколкото е известно на Емитента, към дата на Проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК („контрол е налице, когато едно лице: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго

лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице“), включително и според чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

Членове на СД са Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Одитор на Емитента е „Грант Торнтон“ ООД, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в България (регистрационен № 032. Регистриран одитор, отговорен за одита е Зорница Джамбазка - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0726, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Черни връх“ № 26.

В.2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя индивидуални и консолидирани финансови отчети.

Отчет за приходите и разходите

Показател/Период	30.06.2024 г.	2023 г. консолидиран в х. лв.	2022 г. консолидиран в х. лв.
ЕВИТ (оперативна печалба)	347	-45	-275
ЕВИТДА (печалба преди данъци лихви и амортизация)	347	-251	-290
Приходи	4 305	9 905	9 580

Счетоводен Баланс 30.06.2024 г.

Показател/Период	30.06.2024 г.	2023 г. в х. лв.	2022 г. в х. лв.
Общо Активи	239 198	245 445	249 072
Собствен Капитал	116 598	116 251	116 310
Общо Пасиви	121 065	127 659	131 199
Финансов Ливъридж (активи/собствен капитал)	2.05	2.11	2.14

Коефициенти

Показател/Период	30.06.2024 г.	2023 г. консолидиран	2022 г. консолидиран
Пасиви/активи	51.87%	52.01%	52.68%
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/разходи за лихви) на база последните 12 месеца назад	0.240	-0.056	-0.077
Текуща ликвидност	1.52	1.54	1.91
Нетни финансови задължения(дългосрочни задължения плюс краткосрочния задължения минус парични средства) в хил. лв.	119 846	127 434	130 607
Коефициент на задлъжнялост(съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)	1.04	1.10	1.13

Парични потоци

Показател/Период	30.06.2024 г.	2023 г. консолидиран в х. лв.	2022 г. консолидиран в х. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	7451	5323	2876
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-1667	2 005	-13 555

Нетни парични потоци от финансово дейност	-5724	-7 695	10 741
--	--------------	---------------	---------------

Проформа финансова информация

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

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

В одиторския доклад към годишен консолидиран финансов отчет за 2023 г. е изразено мнение, според което консолидираният финансов отчет към 2023 г. дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на групата, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от доклада „База за изразяване на квалифицирано мнение“.

В консолидирания финансов отчет към 31.12.2023 г. Групата отчита финансови активи, включващи дългови инструменти по амортизирана стойност в размер на 35 428 хил. лв., оповестени в пояснение 11 „Краткосрочни финансови активи“, и вземания по договори за цесии в размер на 20 817 хил. лв., оповестени в пояснение 14 „Търговски и други вземания“. Ръководството на Групата е признало коректив за очаквани кредитни загуби за тези финансови инструменти към 31.12.2023 г. в общ размер на 6 913 хил. лв.

В одиторския доклад към годишен консолидиран финансов отчет за 2022 г., е изразено мнение, според което консолидираният финансов отчет към 2023 г. дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на групата, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от доклада „База за изразяване на квалифицирано мнение“.

Както е оповестено в пояснение 12 „Краткосрочни финансови активи“ и пояснение 15 „Търговски и други вземания“ към консолидирания финансов отчет към 31.12.2022 г., Групата отчита финансови активи дългови инструменти по амортизирана стойност в размер на 29 015 хил. лв. и вземания по договори за цесии в размер на 21 601 хил. лв. Ръководството на Групата е признала коректив за очаквани кредитни загуби за тези финансови инструменти към 31.12.2022 г. в общ размер на 6 492 хил. лв.

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

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

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

Ключова информация за систематичните рискове, неспецифични за емитента

- риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

Ключова информация за рисковете, специфични за емитента или неговия отрасъл

- Рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества
- Рискове свързани с управленска политика на мениджмънта

Раздел С – Основна информация за ценните книжа

С.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа на ценните книжа

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ облигациите имат присвоен ISIN КОД BG2100038244, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД VELGRAFASET /VARBD 20320919.

Облигациите от Емисията са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро. Емисионната стойност на една облигация е 1 000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 5 000 000 евро. Броят на облигациите е 5 000. Срокът на емисията 8 години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период на главницата. Падеж на емисията 19.09.2032 г.

Амортизация на главницата: първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 500 000 (петстотин хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане.

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (19.09.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Описание на правата свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

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

Неимуществени права:

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

1. Право на участие в ОСО по Емисията;
2. Право да се иска свикване на ОСО по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

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

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

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на СД на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободнопрехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в ЗОЗ, ГПК и Наредба № 38 в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху облигациите.

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с вписване № 20240926141355, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 19.03.2025 г., 19.09.2025 г., 19.03.2026 г., 19.09.2026 г., 19.03.2027 г., 19.09.2027 г., 19.03.2028 г., 19.09.2028 г., 19.03.2029 г., 19.09.2029 г., 19.03.2030 г., 19.09.2030 г., 19.03.2031 г., 19.09.2031 г., 19.03.2032 г., 19.09.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 19.03.2028 г., 19.09.2028 г., 19.03.2029 г., 19.09.2029 г., 19.03.2030 г., 19.09.2030 г., 19.03.2031 г., 19.09.2031 г., 19.03.2032 г., 19.09.2032 г.

Къде ще се търгуват ценните книжа

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар. Емитентът се е задължил да предприеме необходимите мерки за регистрация на емисията за търговия на БФБ не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави, пазари на растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

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

С.2 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа

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

- Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията
- Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията
- Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем
- Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта
- Риск от промяна в параметрите на емисията облигации
- Инфлационен риск
- Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

С.3 Гаранции, свързани с ценните книжа

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД застрахователен договор. Според договора „ЗАД Армеец“ АД поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 6 437 055.17 евро. Срокът на полицата е до 23:59 ч. на 18.11.2032 г. Съгласно решението на СД на Емитента от 16.09.2024 г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 365-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека и/или залог върху активи на дружеството в полза на Довереника на облигационерите.

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТР при Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2, телефон: +359 2 981 13 40, електронна страница: www.armeec.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ АД е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ АД упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ АД е застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

На „ЗАД Армеец“ е присъден кредитен рейтинг от BBB – със положителна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. „ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна.

Основна финансова информация относно лицето, гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен финансов отчет на ЗАД „Армеец“ към 31.12.2023 г., към 31.12.2022 г., както и междинни отчети към 30.06.2023 г. и 30.06.2024 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022
Печалба/загуба от оперативна дейност	17 428	15 584	52 555	59 002
Печалба/загуба за периода	8 892	8 254	10 826	8 382

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	242 597	243 666	301 576
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)	2,41	2,44	2,94

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	22 318	6 063	35 306	27 094
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	474	566	(11 056)	(24 429)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(4 090)	(3 098)	(3 070)	(1 825)

Основни рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа:

Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗАД Армеец“ АД, са:

Застрахователен риск: Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви.

Пазарен риск: представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност на търгуемите пазарни инструменти в следствие на бъдещи промени в пазарните условия.

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от СД на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за търговия на регулиран пазар на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите, свързани с частното предлагане, и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации, се очаква да бъде 39 848,46 лв. или 7,89 лв. на облигация. Разходите, отнесени към общия размер на емисията от 5 млн. евро, представляват 0,41 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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

Емитентът „Велграф Асет Мениджмънт“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този проспект:

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва на 19.09.2024 г. Дружеството успява да пласира 5 000 облигации от първоначално предложените 5 000 облигации. Всичките средства ще бъдат използвани за покупка на недвижими имоти и дялови участия в компании, чийто инвестиционен фокус включва и сектор недвижими имоти, и последващото им управление; покупки на финансови инструменти; придобиване на вземания; финансиране на дружества от икономическата група на емитента; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

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

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия.

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

Разходите, свързани с частното предлагане, са в общ размер на 21 648.46 лв.

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

- Такса за допускане до търговия на сегмент облигации на БФБ – 1 200 лв.
- Такса към КФН за одобрение на Проспект – 5 000 лв.
- Възнаграждение на ИП „Фоукал пойнт Инвестмънтс“ АД, обслужващ цялостно процедурата по допускането до търговия на емисията облигации – 6 000 лв.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар възлизат на 39 848,46 лева.

След допускане до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 9 739 301,54 лева.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

На „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Емитента и техните

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

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

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

2.1. Систематични рискове:

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

- макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от действащата война в Украйна;
- политически риск;
- кредитен риск;
- инфлационен риск;
- риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия.

✓ Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от действащата война в Украйна

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

Повече от две години след като Русия започна военната агресия срещу Украйна, след общата икономическа стагнация през 2023 г., по-добрият от очакваното растеж в началото на 2024 г. и продължаващото намаляване на инфлацията създадоха условия за постепенно увеличаване на икономическата активност.

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

Все пак има положително развитие след зимната прогноза на Европейската комисия за 2023 г., особено що се отнася до инфлацията. След общата икономическа

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

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

✓ **Политически риск**

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

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

Към момента в страната функционира служебно правителство, като през месец октомври на 2024 г. се проведеха нови парламентарни избори. Резултатите от тях не доведоха до коренна промяна в разпределение на различните основни партии и предстои формиране на ново редовно правителство. Съществува вероятност, политическите партии, представени в парламента след изборите през октомври да не успеят да достигнат до споразумение за формиране на ново редовно правителство, което да доведе до нови парламентарни избори. Предходното е предпоставка за повишаване на съществуващият риск от продължаващо задълбочаване на политическата криза, а при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на редица законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

✓ **Кредитен риск**

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху

цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Дата	Агенция	Дългосрочен Чужда/местна валута	Краткосрочен Чужда/местна валута	Перспектива
24.05.2024 г.	Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
03.02.2023 г.	Moody's	Baa1	Baa1	Стабилна
18.10.2024 г.	Fitch	BBB / BBB	F-2 /-	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

✓ **Инфлационен риск**

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

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

По данни на НСИ, публикувани на 15.07.2024 г., индексът на потребителските цени през юни 2024 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е -0.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за юни 2024 г., спрямо юни 2023 г. е 2.5%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Несистематични рискове

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

Рискове, специфични за Дружеството са:

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

преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

- ✓ **управление на капиталовия риск** – Целта от това управление на този риск е свързана със защитата дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие. По този начин ще се позволи да се постига доходност за акционерите и оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. В съответствие с останалите в индустрията, дружеството контролира поддръжката на капитала си чрез коефициента на задлъжнялост, чрез разделяне на нетните дългове на собствения капитал. Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база като се съхранява доверието на собствениците и на пазара като цяло, а това е и предпоставка за развитие на бизнеса на дружеството в бъдеще.
- ✓ **ликвиден риск** – изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Велграф асет мениджмънт“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ **Специфични рискове за дъщерните дружества** – възможно е в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитентът ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Основните рискове и несигурности, пред които са изправени дъщерните дружества на групата, са рискове, типични за секторите, в които те функционират – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовият резултат и стойността на дяловете на Дружествата могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори, като:
Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са: понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти; понижаване на равнището на наемите; повишаване на застрахователните премии; ниска ликвидност на инвестициите в имоти; повишена конкуренция; рискове при отдаването под наем; риск от непокрити от застраховките загуби;
- ✓ **управленска политика на мениджмънта** – бъдещото развитие на дружеството зависи от стратегията, избрана от управленския му екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Велграф асет мениджмънт“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най- бързо ако са необходими промени в управленската политика. Неподходящите или забавени промени в стратегията биха могли да имат

значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние;

- ✓ **риск от промяна в контрола (акционерната структура)** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на емитента, а оттам да окаже и значително влияние върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си;
- ✓ **зависимост от ключови служители** – бизнесът на дружеството е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на емитента. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на дружеството ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем дружеството не поддържа застраховка “ключов персонал”;
- ✓ **риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните** – съществува риск от осъществяване на сделки между „Велграф асет мениджмънт“ АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между дружеството и свързаните с него лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ **лихвен риск**- политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е със плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.
- ✓ **неетично и незаконно поведение** – риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ **риск от конкуренция в секторите в които дружеството оперира** – Секторът отдаване на собствени или наети имоти, в който основно оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

2.3. Рискове свързани с характера на ценните книжа

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

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Групата, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Велграф асет

мениджмънт“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. Възможното покачване на лихвите в световен мащаб също би се отразило директно на плаващия лихвен процент на настоящата емисия от облигации, което би засилило риска от забава на плащанията по емисията облигации на „Велграф асет мениджмънт“ АД.

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

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

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/ главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (19.09.2024 г.), стойността на EURIBOR е положителна величина в размер на 3.285%. В момента лихвената политика на Европейската централна банка е в посока на „затягане“, в опит за намаляване на повишената инфлация. Това, от своя страна, би натоварило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. От друга страна, Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска лихва, в случай че политиката на ЕЦБ се промени. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 2.25 % на годишна база. Именно с оглед на това да няма толкова висок риск от променливия лихвен процент за заложени минимум и максимум в общия лихвен процент.

✓ **Ценови и лихвен риск**

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

облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

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

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

✓ **Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта**

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB- от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

✓ **Реинвестиционен риск**

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

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

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента, замяна на обезпечението след изтичане на 365-дневен срок от емитиране с учредяване на обезпечение върху активи в полза на довереника, и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от ОСО и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на ОСО, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на ОСО, са обвързани от валидно взетото решение на ОСО. При замяна на обезпечението ще се свика ОСО по предвидения в действащото законодателство ред. Ако ОСО приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява ипотека и/или залог върху активите на дружеството в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се

прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

✓ **Ликвиден риск**

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

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

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

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

✓ **Инфлационен риск**

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

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

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

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

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

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

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

3.1. Отговорни лица

Емитентът поема отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на СД на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, изпълнителният директор и представляващ „Велграф Асет Мениджмънт“ АД Румен Горанов Цонков декларира, че доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК членовете на СД на Емитента, а именно Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева и Лидия Александрова Петрова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД са гр. София, бул. „Брюксел“ № 1.

Съставител на годишните одитирани консолидирани финансови отчети за 2022 г. и 2023 г., както и на междинните неодитирани консолидирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2023 г. и 30.06.2024 г. е СК Сателит Х АД, чрез Кристина Валентинова Кюшлиева със служебен адрес – гр. София, район Сердика, бл. 20, вх. 1, ет. 13. и адрес на управление на дружеството: ж.к. Банишора, бл. 20, вх. 1, ет. 13, ап. 75. СК Сателит Х АД отговаря солидарно със СД на Емитента за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените финансови отчети. С декларацията си в края на проспекта съставителят на отчетите декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

„Грант Торнтон“ ООД, в частност Зорница Джамбазка - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0726, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България е отговорна за одита на консолидираните финансови отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г. и за вредите, причинени от одитираните от нея консолидирани годишни финансови отчети на Дружеството. Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия

финансов одит, вписано в ТР с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. С декларацията си в края на проспекта одиторът декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролуб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Велграф Асет Мениджмънт“ АД като Застраховач и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларира, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

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

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

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

КФН (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е одобрила настоящия Проспект с решение № /2024 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

КФН не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни. КФН одобрява настоящия Проспект, единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Настоящият проспект е изготвен като опростен проспект в съответствие с чл. 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

3.2. Законово определени одитори

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г., изготвени съобразно МСС, са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД, като за отговорен одитор е избрана Зорница Джамбазка - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0726, като регистриран одитор - член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес София, бул. „Черни връх“ № 26.

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторът е избран след провеждане на предварително проучване.

3.3. Рискови фактори

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

3.4. Информация за емитента.

3.4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, което се изписва на латиница по следния начин: „VELGRAF ASSET MANAGEMENT“ PLC.

3.4.2. Данни за Емитента

Държава на регистрация **България**

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. Брюксел 1
Учредяване	Дружеството е регистрирано на територията на Република България на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес център летище София ЕООД, Слънчеви лъчи актив ЕООД, Имоти наеми обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД.
ЕИК	201079376
LEI код	8945007S2O5Q8ERIPD19
Телефон	+359 2 980 00 28
Електронна страница*	www.velgraf.com
E-mail:	office@velgraf.com
Лице за контакт	Румен Горанов Цонков - Изпълнителен директор
Внесен капитал	68 979 758 лева
Акции	Вид: поименни, безналични Брой: 68 979 758, с номинална стойност: 1 лв.

**Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.*

3.5. Преглед на стопанската дейност.

3.5.1. Основна дейност

Основният предмет на дейност на дружеството включва: покупко продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко -продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, производствена дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързана с корпоративно управление на предприятията от портфейла, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества, привличане и управление на депозити от тях. Извършване на търговско представителство и широк кръг консултантски услуги спрямо дъщерните дружества – счетоводни, правни, маркетингови, рекламни и други. Дейността на

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД няма сезонен или цикличен характер, който да влияе върху ритмичността на извършването на разходите и на получаването на приходите.

Капиталът на дружеството е в размер на 68 979 758 хил. лв., разпределен в 68 979 758 броя безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

Дружеството се представлява от Румен Горанов Цонков – изпълнителен директор.

„Велграф асет мениджмънт“ АД е с едностепенна структура на управление – СД в състав:

- Румен Горанов Цонков – Изпълнителен директор
- Цветелина Асенова Пеева – член на съвета на директорите
- Лидия Александрова Петрова – член на съвета на директорите.

През отчетния период няма необичайни за дружеството активи, пасиви, приходи, разходи и парични потоци.

Видно от последния консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. и консолидираните финансови отчет на Дружеството за 2022 г. и към 30.06.2024 г. приходите от дейността на дружеството и финансовите приходи са следните:

ВИД ПРИХОД	30.06.2024 г.	2023 г. в хил. лв.	2022 г. в хил. лв.
Приходи от дейността	3 370	7 473	7 592
Продукция	-	-	-
Стоки	-	-	-
Услуги	3 370	6 814	7 085
Други	-	659	507
Финансови приходи в т.ч.	935	2 432	1 988
Приходи от лихви	652	1696	1 220
Приходи от дивиденди	-	-	-
Пол. Разлики от операции с фин. активи и инструменти	283	736	-
Други финансови приходи	-	-	768
Общи приходи	4 305	9 905	9 580

За периода от 31.12.2022 г. до 31.12.2023 г. не се забелязва значителен ръст на приходите от дейността на дружеството. Финансовите приходи на дружеството нарастват с 444 хил. лв. Приходите от лихви нарастват през периода от 31.12.2022 г. до 31.12.2023 г., също така дружеството е реализирало положителна разлика от операции с финансовите активи и инструменти, които възлизат на 736 хил. лв. Основните източници на приходи за групата са приходите от услуги, свързани с имоти, съставляващи 74% от общите приходи през 2022 г., съответно 69% през 2023 г., и приходите от лихви, съставляващи 13% от общите приходи през 2022 г., съответно 17% през 2023 г. Всичко това води до по-висок финансов резултат за периода от 31.12.2022 г. до 31.12.2023 г., като общите приходи на дружеството нарастват с 325 хил. лв.

Към средата на полугодieto на 2024 г. структурата на приходите на групата на Емитента се запазва, като реализираните приходи от услуги, свързани с имоти, в размер на 3 370 хил. лв., съставляват 78% от общо реализираните приходи, докато приходите от лихви, в размер на 652 хил. лв. представляват 15% от общо реализираните приходи.

Стратегията на емитента е фокусирана върху предмета му на дейност със следните цели, за които е емитиран настоящият облигационен заем:

- За инвестиране във финансови инструменти;

- За придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход;
- За финансиране на дружества от икономическата група на емитента;
- За погасяване на задълженията на емитента, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем;

Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност, а вземанията да са с по-кратки матуритети и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи и по двете облигации. По този начин мениджмънта смята че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди.

3.6. Информация за тенденциите

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

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последният публикуван одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2023 г. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и Групата след края на второто тримесечие на 2024 г. до датата на настоящия проспект. Ръководството на Дружеството-майка е доволно от изпълнението на заложените инвестиционни планове, както и от перспективите за икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Групата. След края на отчетния период е емитирана настоящата облигационна емисия, която е планирана от мениджмънта, с оглед на което няма драстични промени във финансовото състояние на дружеството и групата.

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

На 19.09.2024 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 5 млн. евро. Привлечените средства са използвани за реструктуриране на дяловите участия и задълженията на Холдинга, както и за увеличаване на финансовите му активи.

През 2024 г. продължаващата война в Украйна, оформящата се нова в Близкия изток и инфлацията продължиха да бъдат основни фактори за текущата икономическа година. Ценовото поскъпване на стоките и услугите продължава да бъдат високи и основен проблем пред централните банки, включително и за българската икономика. Основните лихвени проценти продължават да са високи, а с тях и страха от свиване на икономическия ръст и рецесия, която би се отразила и на цялостната икономическа дейност в страната, а оттам и на дружеството емитент. Забелязват се и проблеми във финансовия и банков сектор, като бяха налице и първи фалити на големи банки в Европа и в САЩ. Въпреки това централните банкери продължават да твърдят, че няма системен риск.

Ръководството на „Велграф асет мениджмънт“ АД има стратегически планове за развитието на Дружеството-майка чрез осъществяване на основния предмет на дейност, а именно: покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз. Стремелът на Ръководството е инвестициите да са в дружества, притежаващи недвижими имоти, които развиват активна дейност в атрактивни сектори на икономиката и имат потенциал за развитие чрез нарастване на пазарния дял. Формирането на портфейл от дялови участия предоставя възможност на „Велграф асет мениджмънт“ АД да развие структура, която самостоятелно да покрива задълженията си по получените облигационни заеми, без необходимост от външно финансиране. Преценката на ръководството относно конкретното инвестиционно

намерение е съобразена с пазарните условия и възможните инвестиционни алтернативи. В допълнение Дружеството-майка планира реализиране на инвестиционни проекти по отношение на недвижимите имоти и са били като обезпечение по притежаваните вземания. Рентабилността на проектите се планира да осигури допълнителна ликвидност в Дружеството-майка, която да бъде използвана за развитието на групата на „Велграф асет мениджмънт“ АД.

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

3.7. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

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

Органите на управление са ОСА и избраният от него СД. ОСА включва акционерите с право на глас. Те участват лично. СД на Емитента включва:

- Румен Горанов Цонков - изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Брюксел 1;
- Цветелина Асенова Пеева - член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Брюксел 1;
- Лидия Александрова Петрова - член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. Брюксел 1;

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е с регистриран капитал в размер на 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 1 (един) лев. Акциите са неделими. Акциите на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към датата на изготвяне на този Проспект Румен Горанов Цонков извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

"Кибул" ЕООД, ЕИК 121101612 - управител.

"И Ар Джи Капитал – 3" АДСИЦ, ЕИК 175113002 – представляващ и член на Съвета на директорите.

"Дару инвест" ЕАД, ЕИК 206865408 - представляващ и член на Съвета на директорите.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент,

или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект Цветелина Асенова Пеева извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

"Ай ти системс консулт" ЕООД, ЕИК 130984403 - управител

"И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ, ЕИК 175113002 – член на Съвета на директорите.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект Лидия Александрова Петрова няма други участия в дружества.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този проспект "Велграф Асет Мениджмънт" АД включва в консолидираните си отчети информация за дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

№	Наименование на дъщерното предприятие	ЕИК	Участие	Собственик (Участие чрез предприятие)	Вид свързаност
	"Велграф асет мениджмънт" АД	201079376	-		Предприятие майка
1	„Балкан Риъл Истейт Девелопмент“ ЕООД, Скопие		100.00%	„Велграф асет мениджмънт“ АД 100%	Дъщерното дружество се консолидира
2	„Прайм Мол Русе“ ЕООД	206368107	100.00%	„Велграф асет мениджмънт“ АД 100%	Дъщерното дружество се консолидира

3	„И Ар Джи Капитал-3“ АДСИЦ	175113002	81.60%	„Велграф асет мениджмънт“ АД 100%	Дъщерното дружество със съществено неконтролиращо участие
----------	----------------------------	-----------	--------	--------------------------------------	---

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

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

3.9. Мажоритарни акционери

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

Според доклада за неговата дейност, част от консолидиран финансов отчет към 30.06.2024 г. в дружеството няма физически лица, които да притежават пряко над 50 % от капитала му. Няма други лица, които да притежават контролно участие в емитента. По смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

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

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

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

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

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол. Затова са предвидени мерките, определени в приложимата нормативна уредба - ТЗ. Всички акционери на Дружеството упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол, са предвидени в следните разпоредби:

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

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

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

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

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

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

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД в горепосочения смисъл.

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

3.10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният консолидиран годишен финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2023 г., както и за финансовата 2022 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.velgraf.com). Междинният консолидиран финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2024 г., както и за второ тримесечие на 2023 г. също е оповестен. Финансовите отчети на „Велграф асет мениджмънт“ АД са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети.

3.10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

3.10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Годишният консолидиран финансов отчет на „Велграф асет мениджмънт“ АД за 2023 г. е заверен и одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в България (регистрационен № 032). Регистриран одитор, отговорен за одита, е Зорница Джамбазка - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0726, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Черни връх“ № 26.

Годишният консолидиран финансов отчет на „Велграф асет мениджмънт“ АД за 2022 г. е заверен и одитиран от „Грант Торнтон“ ООД, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в България (регистрационен № 032). Регистриран одитор, отговорен за одита, е Зорница Джамбазка - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0726, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция гр. София, бул. „Черни връх“ № 26.

В одиторския доклад към одитирания годишен консолидиран отчет за 2023 г. е включена „База за изразяване на квалифицирано мнение“, както следва: „В

консолидирания финансов отчет към 31.12.2023 г. Групата отчита финансови активи, включващи дългови инструменти по амортизирана стойност в размер на 35 428 хил. лв., оповестени в пояснение 11 „Краткосрочни финансови активи“, и вземания по договори за цесии в размер на 20 817 хил. лв., оповестени в пояснение 14 „Търговски и други вземания“. Ръководството на Групата е признало коректив за очаквани кредитни загуби за тези финансови инструменти към 31.12.2023 г. в общ размер на 6 913 хил. лв. Промяната в бизнес средата през периода би могла да доведе до потенциална промяна в балансовите стойности на тези финансови активи, които в консолидирания финансов отчет на Групата са представени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, като е отчетена наличната информация към датата на приблизителните оценки. В резултат на извършените от нас одиторски процедури, ние не бяхме в състояние да оценим, доколко са подходящи преценките и допусканията на ръководството при прилагане на модела за очаквани кредитни загуби относно тези финансови активи при влошените макроикономически показатели и възможните бъдещи ефекти. Съответно, ние не получихме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно това, дали и в какъв размер биха били необходими допълнителни корекции за загуби от обезценка на вземания по предоставени заеми и договори за цесии към 31 декември 2023 г.

В одиторския доклад към заверения годишен консолидиран отчет на дружеството към 2022 г. е включена „База за изразяване на квалифицирано мнение“, както следва: „Както е оповестено в пояснение 12 „Краткосрочни финансови активи“ и пояснение 15 „Търговски и други вземания“ към консолидирания финансов отчет към 31.12.2022 г. Групата отчита финансови активи дългови инструменти по амортизирана стойност в размер на 29 015 хил. лв. и вземания по договори за цесии в размер на 21 601 хил. лв. Ръководството на Групата е признало коректив за очаквани кредитни загуби за тези финансови инструменти към 31.12.2022 г. в общ размер на 6 492 хил. лв. Промяната в бизнес средата през периода в резултат на негативните ефекти от военните действия в Украйна би могла да доведе до потенциална промяна в балансовите стойности на тези финансови активи, които в консолидирания финансов отчет на Групата са представени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, като е отчетена наличната информация към датата на приблизителните оценки. В резултат на извършените от нас одиторски процедури, ние не бяхме в състояние да оценим, доколко са подходящи преценките и допусканията на ръководството при прилагане на модела за очаквани кредитни загуби относно тези финансови активи при влошените макроикономически показатели и възможните бъдещи ефекти. Съответно, ние не получихме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно това, дали и в какъв размер биха били необходими допълнителни корекции за загуби от обезценка на вземания по предоставени заеми и договори за цесии към 31 декември 2022 г.“

„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно професионалната преценка на одитора са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от одита на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на мнение относно него се предоставя като отделно мнение относно тези въпроси.“

Ключовите одиторски въпроси, съдържащи се в одиторските доклади към консолидираните финансови отчети за 2022 г. и за 2023 г. са цитирани в изложението по-долу:

„Ключов въпрос при одита на консолидирания финансов отчет на „Велграф асет мениджмънт“ АД за 2022 г. включва:

Към 31.12.2022 г. Групата признава репутация в резултат на извършена бизнес комбинация през предходни години в размер на 40 192 хил. лв. Одиторите се фокусираха

върху преценките на ръководството относно извършените тестове за обезценка на признатата репутация, вземайки предвид следните фактори: - сумата на признатата репутация представлява 16% от сумата на активите към 31.12.2022 г.; - значимите предположения и счетоводни преценки, приложени от ръководството, за изготвяне на тестове за обезценка на призната репутация, необходими за прогнозирането на очакваните бъдещи парични потоци и приложимите дисконтови фактори и при изчисляването на възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци. Групата притежава краткосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата и загубата с балансова стойност към 31 декември 2023 г. в размер на 20 901 хил. Лв.

„Ключов въпрос при одита на консолидирания финансов отчет на „Велграф асет мениджмънт“ АД за 2023 г. включва:

Към 31.12.2023 г. Групата признава репутация в резултат на извършена бизнес комбинация през предходни години в размер на 40 085 хил. лв. Одиторите се фокусираха върху преценките на ръководството относно извършените тестове за обезценка на признатата репутация, вземайки предвид следните фактори: - сумата на признатата репутация представлява 16% от сумата на активите към 31.12.2023 г.; - значимите предположения и счетоводни преценки, приложени от ръководството, за изготвяне на тестове за обезценка на призната репутация, необходими за прогнозирането на очакваните бъдещи парични потоци и приложимите дисконтови фактори и при изчисляването на възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци.

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

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

3.10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани

В Проспекта са използвани финансови данни, извлечени от междинните финансови отчет на дружеството към 30.06.2024 г., които не са одитирани.

3.10.3. Правни и арбитражни производства

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

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

3.10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Няма съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на публикуване на последния междинен консолидиран финансов отчет към 30.06.2024 г. След края на отчетния период е емитирана настоящата облигационна емисия, която е планирана от мениджмънта, с оглед на което няма значителна промени във финансовата или търговското състояние на дружеството и Групата на Емитента.

3.11. Нормативно изискуеми оповестявания

Обобщения на релевантната към датата на проспекта информация, оповестена по

силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца:

[illegible]

23.04.2024 11:59	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
16.04.2024 11:41	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
16.04.2024 11:40	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
09.04.2024 11:46	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
09.04.2024 11:45	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
03.04.2024 11:25	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление във връзка Регламент 596 на ЕС
03.04.2024 11:24	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление във връзка със ЗПМПЗФИ
06.02.2024 16:11	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
06.02.2024 16:10	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
22.01.2024 17:04	Вътрешна информация Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
02.01.2024 13:14	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
02.01.2024 13:13	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
20.12.2023 14:17	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
20.12.2023 14:17	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
12.12.2023 12:35	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
12.12.2023 12:34	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
11.12.2023 13:27	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД
11.12.2023 13:27	Информация за сделки на лицата, изпълняващи ръководни функции, и лицата, тясно свързани с тях Уведомление "Велграф Асет Мениджмънт" АД.

1.12. Договори от съществено значение

На 28.05.2024 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е продало изцяло своите дялове (50 100) броя от дъщерното си дружество „Манастирски Рид Парк“ ЕООД за сумата от 1 000 000 лева.

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

3.13. Налични документи

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

Устав на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД – в Дружеството на физически носител (на посочения в Документа адрес):

- На електронната страница на дружеството: <http://velgraf.com/>
- По партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>
- Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител (на посочения в Документа адрес);
- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;

- На електронната страница на дружеството: <http://velgraf.com/>

Годишни консолидирани одитирани и междинен консолидиран неаудитиран финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД – в Дружеството на физически носител (на посочения в Документа адрес гр. София, бул. Брюксел 1),

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;
- На електронната страница на дружеството: <http://velgraf.com/>
- По партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Проспект - в Дружеството на физически носител (на посочения в Документа адрес);

- след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с всички приложения към нея, ще са достъпни на интернет страницата на емитента: <http://velgraf.com/за-инвеститори/>. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всички приложения към него ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите ИП „АБВ-Инвестиции“ ЕООД: https://abvinvest.eu/?page_id=589 и на адреса на довереника на облигационерите в гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ №7, ет. 2.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 16 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

4.1 Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган

Лица, отговарящи за информацията в Проспекта и декларации за съответствие:

Членове на СД на емитента:

- Румен Горанов Цонков - изпълнителен директор и член на СД;
- Цветелина Асенова Пеева – Член на СД
- Лидия Александрова Петрова – Член на СД

Представляващите, лицето гарантиращо ценните книжа:

- Миролюб Панчев Иванов – Изпълнителен директор
- Константин Стойчев Велев – Изпълнителен директор

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

С подписите си върху декларацията по чл. 89д, ал. 6, вр. ал. 3 от ЗППЦК, членовете на СД на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД:

- Румен Горанов Цонков – изпълнителен директор и Член на СД
- Цветелина Асенова Пеева – Член на СД
- Лидия Александрова Петрова – Член на СД,

декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев в качеството им на законни представители на Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ АД, като лице, гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента (Застраховач) и Гаранта (Застраховател) в полза на облигационерите по Емисията (Застрахован), декларират, че доколкото им е известно, в информацията в Проспекта е вярна и пълна, и че няма пропуски, които могат да засегнат нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

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

Доклади от експерти

В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

Информация от трета страна

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

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg).
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg) – Статистика за застрахователния пазар;
- Декларация от отговорните лица:

а) Проспектът е одобрен от КФН, която е компетентният орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с решение № от 2024 г.;

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

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

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

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

4.2 Рискови фактори (Характерни за предлаганите ценни книжа)

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

4.3 Съществена информация

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

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

4.3.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

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

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

Разходи	Стойност (в лева)
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	297
Такса за регистриране на облигационна емисия и издаване на депозитарни разписки и вписване в търговския регистър	2009
Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО	40
Първоначално Възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“*	3 302.46
Възнаграждение на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации (с вкл. ДДС)	16 000
Общо	21 648.46

Възнаграждението на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД възлиза на 0.1% от непогасената част от главницата за предходна година (но не по-малко от 6 000 лв.). Възнаграждението за 2024 г. се изчислява върху номиналната стойност на емисията (5 000 000 евро), за оставащия брой дни до края на годината.

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

Разходи	Стойност (в лева)
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ	1 200
Такса за поддържане на регистрация на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE	3 000
Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR	3 000
Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	5 000
Възнаграждение на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за обслужване на цялостната процедура по допускане до търговия на емисията облигации на регулиран пазар.	6 000
Общо	18 200

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

Общите разходи по непублично пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 39 848.46 лева.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителният нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 9 739 301.54 лева.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 16.09.2024 г. със следната цел: за покупка на недвижими имоти и дялови участия в компании, чийто инвестиционен фокус включва и сектор недвижими имоти, и последващото им управление; покупки на финансови инструменти; придобиване на вземания; финансиране на дружества от икономическата група на емитента; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

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

Нетната сума на постъпленията е използвана в следните направления:

- Преструктуриране на задължения на емитента и компаниите от неговата Група, както и диверсификация на портфейла на емитента;
- Покриване на задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване обезпечение, съобразно ЗППЦК и по покриване на други такси, съгласно договори;

Разбивката от разходване на средствата е следната:

- Сумата в размер на 7 832 хил. лв. е използвана за покупка на финансови инструменти (дялове на договорни фондове - 7 137 хил. лв.; акции на национални договорни фондове – 631 хил. лв.; акции на алтернативни инвестиционни фондове - 64 хил. лв.). Емитентите на финансовите инструменти, които са обект на покупка, както и насрещните страни по сключени сделки за покупка на финансовите инструменти не са свързани лица с Емитента;
- Сумата в размер на 1 751 хил. лв. е предоставена на дъщерно дружество „Прайм Мол Русе“ ЕООД срещу договор за паричен заем и определен годишен лихвен процент, в размер на 5.2%. Средствата са представени по искане на дъщерното дружество, което съгласно договора за отпускане на паричен заем ще ги разходва оперативни разходи, както и за извършване на ремонтни дейности върху собствени на дружеството недвижими имоти.;
- Остатъка от сумата в размер на 157 хил. лв. е използвана за застраховка на облигационната емисия и за допълнителен ликвиден буфер.

Извършените инвестиции са изцяло по преценка на мениджмънта на емитента.

Целта на основната инвестиция със средства от емисията е оптимизация на пасивите, което в дългосрочен план да доведе и до подобрена доходност за емитента. Това би осигурило допълнителен доход, който да увеличи резултата на Дружеството и да обезпечи средства, както за обслужване на всички задължения (включително по Облигационната емисия), така и за дивиденди (при вземане на съответното решение от страна на акционерите).

4.4. Съществена информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия

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

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 5 000 броя, обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, всяка с номинална стойност 1 000 евро

(общо 5 000 000 евро). Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. ISIN код на емисията облигации - BG2100038244

4.4.2 Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е деноминирана в евро.

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

Емисията облигации на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е издадена съгласно Решение на СД на дружеството от 16.09.2024 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и чл. 31, ал. 2 от устава на емитента.

С посоченото решение на СД Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Настоящият Проспект е внесен за одобрение от КФН.

4.4.4 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Съгласно Решението на СД на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободнопрехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента.

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

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

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

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

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

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

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

сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

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

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

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на СД на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД от 16.09.2024 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в ЗОЗ, ГПК и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

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

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

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

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

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

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и Емитентът и ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД не

носят отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

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

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

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

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

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

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

Данъци, дължими от местни юридически лица

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

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

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

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

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

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз, както и в друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7, вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но

доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

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

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

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

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

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

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

Задължения за удържане на данък

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

4.4.6 Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на

правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.

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

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

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът - Емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

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

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

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

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на ОСО от настоящата емисия. Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на ОСО от настоящата емисия.

Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в ОСО (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на ОСО – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 ТЗ). Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към

кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от ТЗ. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан редът на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

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

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

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

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК, ако след изтичане на 6 (шест) месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с инвестиционния посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за обслужване на цялостния процес по допускане до търговия на регулиран пазар на емисията. Емитентът е сключил договор с „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. „Брюксел“ № 1, публикуван е на интернет страницата на довереника: https://abvinvest.eu/?page_id=589 и е наличен на адреса на управление на довереника - гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2.

Изборът на довереник на облигационерите е потвърден от първото ОСО, което е проведено на 08.10.2024 г. от 11.00 ч. на адреса на управление на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от ДР на ТЗ с емитента на облигационната емисия. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на

облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 98 %;

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

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 (шест) месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на ОСО програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай че ОСО не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново ОСО не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на ОСО, на което първоначално предложената програма е била отхвърлена.

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

Съгласно данните от последния публикуван финансов отчет на Емитента изготвен съобразни изискванията на МСС към 30.06.2024 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 50.61% (при изискване да бъде не по-високо от 98%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно:
 - нетекущи пасиви в размер на 55 382 хил. лв.;
 - текущи пасиви в размер на 65 683 хил. лв.;
 - сумата на текущи и нетекущи пасиви на дружеството в размер на 121 065 хил. лв.;
 - и общо активи на дружеството в размер на 239 198 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 0.95 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05).
 - Консолидирана печалба от обичайна дейност за последните 12 месеца в размер на -165 хил. лв. (в случая отрицателна стойност, загуба), изчислена, като от консолидираната печалба от обичайна дейност преди разходи за данъци за 2023 г. в размер на - 251 хил. лв. е приспадната консолидираната

печалба от обичайна дейност преди разходи за данъци към 30.06.2023 г. в размер на 261 хил. лв. и е добавена консолидираната печалба от обичайна дейност преди разходи за данъци към 30.06.2024 г. в размер на 347 хил. лв.;

- Консолидираните разходи за лихви за последните 12 месеца в размер на 3 844 хил. лв., изчислени, като от консолидираните разходи за лихви за 2023 г. в размер на 4 467 хил. лв. са приспаднати консолидираните разходи за лихви към 30.06.2023 г. в размер на 2 069 хил. лв. и са добавени консолидираните разходи за лихви към 30.06.2024 г. в размер на 1 446 хил. лв.;
- Консолидираната печалбата от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви (ЕВИТ) за последните 12 месеца в размер на 3 679 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 1.52 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи на консолидирана база в размер на 99 759 хил. лв. и текущи пасиви на консолидирана база в размер на 65 683 хил. лв.

Към 30.06.2024 г. Емитентът спазва две от трите финансови съотношения.

Изчисленията и периодичността на коефициентите ще се извършва на всяко тримесечие, с оглед задължението на емитента да изготвя и предоставя отчети за всяко тримесечие. Коефициентите ще се изчисляват на консолидирана основа.

Датата на падежа на емисията е 19.09.2032 г. Плащането на главницата е на 10 (десет) вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1. облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване
2. случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.4.12 от настоящия Документ, при настъпването на които Довереникът на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);
3. предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации – Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

Съгласно чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от 2 (два) месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Промени в условията на облигационния заем:

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията – датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва. При промяна на обезпечението на емисията облигации, Емитентът може да предлага настоящото обезпечение по облигационния заем – застраховка, да бъде заменено единствено с друго обезпечение, отговарящо на изискванията на чл. 100з от ЗППЦК, включително и да замени обезпечението с други активи, съгласно решение на СД на Емитента от 16.09.2024 г. за издаване на облигационната емисия. При замяна на обезпечението ще се свика ОСО по предвидения в действащото законодателство ред. Ако ОСО приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се заменя обезпечението с други активи в полза на Довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с Довереника на облигационерите.

Предпоставки и условия за извършване на промени

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

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

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

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

СД на Емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика ОСО. Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ, нищожно е всяко решение на емитента за:

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

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

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОСО от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОСО, на което са

представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от ¾ (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от 2 (два) месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

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

4.4.9 Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвеният процент е формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00%. при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA –Year).

Индексът, чрез който се определя променливият компонент, към който се прибавя надбавката от 1.00%, за да се изчисли плаващият лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечният Euribor. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която първокласни банки в Еврозоната отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), намирайки се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

Разпоредби, свързани с платимата лихва

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

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг$$

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

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

РДг – реален брой дни в годината.

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрация на емисията в ЦД, и надбавка от 100 базисни точки. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки. В случай че така получената стойност е по-ниска от 2.25%, се прилага минималната стойност от 2.25% годишна лихва и не повече от 5.00 % годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за

отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

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

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (19.09.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 19.03.2025 г., 19.09.2025 г., 19.03.2026 г., 19.09.2026 г., 19.03.2027 г., 19.09.2027 г., 19.03.2028 г., 19.09.2028 г., 19.03.2029 г., 19.09.2029 г., 19.03.2030 г., 19.09.2030 г., 19.03.2031 г., 19.09.2031 г., 19.03.2032 г., 19.09.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 19.03.2028 г., 19.09.2028 г., 19.03.2029 г., 19.09.2029 г., 19.03.2030 г., 19.09.2030 г., 19.03.2031 г., 19.09.2031 г., 19.03.2032 г., 19.09.2032 г.

В случай че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез ЦД, съгласно сключен договор. Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 19.09.2032 г.

Примерни лихвени плащания по облигационния заем:

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Дни в периода	Брой дни в годината	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	19.03.2025	181	365	21.25 EUR	106,244.52 EUR
2	19.09.2025	184	365	21.60 EUR	108,005.48 EUR
3	19.03.2026	181	365	21.25 EUR	106,244.52 EUR
4	19.09.2026	184	365	21.60 EUR	108,005.48 EUR
5	19.03.2027	181	365	21.25 EUR	106,244.52 EUR
6	19.09.2027	184	365	21.60 EUR	108,005.48 EUR
7	19.03.2028	182	366	21.31 EUR	106,539.62 EUR
8	19.09.2028	184	366	19.39 EUR	96,939.34 EUR
9	19.03.2029	181	365	17.00 EUR	84,995.62 EUR
10	19.09.2029	184	365	15.12 EUR	75,603.84 EUR
11	19.03.2030	181	365	12.75 EUR	63,746.71 EUR
12	19.09.2030	184	365	10.80 EUR	54,002.74 EUR
13	19.03.2031	181	365	8.50 EUR	42,497.81 EUR
14	19.09.2031	184	365	6.48 EUR	32,401.64 EUR
15	19.03.2032	182	366	4.26 EUR	21,307.92 EUR
16	19.09.2032	184	366	2.15 EUR	10,771.04 EUR

Направените изчисления са при използване на примерен лихвен процент 4.285%.

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

Съгласно чл. 111, б. „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на 3-годишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

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

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

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

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

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

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

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

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

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

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

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

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

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

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса EMMI, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това. В случай че към датата, на която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

Ж) наименование на изчисляващото лице

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

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

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

4.4.10 Падеж

Датата на падежа на емисията е 19.09.2032 г. Плащането на главницата е на 10 (десет) вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия може по всяко време, по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В този случай, Емитентът има право да изкупи, както цялата емисия, така и само част от нея, като това обстоятелство ще бъде посочено в едномесечното предизвестие (ако изрично не бъде посочено, тогава ще бъде погасена цялата емисия). При условие, че Емитентът използва правото си да погаси само част от настоящата Емисия, то той има право да погаси такава част, каквато сметне за необходимо (без фиксиран минимален размер), пропорционално по всяка издадена облигация. В едномесечното предизвестие ще бъде посочена и цената по която ще бъде погасена съответната част или цялата Емисия, като тя не може да бъде по-ниска от 100% от непогасената номинална стойност на Облигациите;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Проспект.

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

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез ЦД.

Главнични плащания по облигационната емисия

Дата на главнично плащане	6m Euribor	Лихва	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
19.03.2028	3,285%	4,285%	182	366	500 000.00 евро
19.09.2028	3,285%	4,285%	184	366	500 000.00 евро
19.03.2029	3,285%	4,285%	181	365	500 000.00 евро
19.09.2029	3,285%	4,285%	184	365	500 000.00 евро
19.03.2030	3,285%	4,285%	181	365	500 000.00 евро
19.09.2030	3,285%	4,285%	184	365	500 000.00 евро
19.03.2031	3,285%	4,285%	181	365	500 000.00 евро
19.09.2031	3,285%	4,285%	184	365	500 000.00 евро
19.03.2032	3,285%	4,285%	182	366	500 000.00 евро

19.09.2032	3,285%	4,285%	184	366	500 000.00 евро
------------	--------	--------	-----	-----	-----------------

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

4.4.11 Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% годишно и общо не повече от 5.00% годишно. Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба. Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return – HPR) се определя по формулата:

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

където:

HPR – доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 – цената при продажбата на облигацията;

P0 – цената на придобиване на облигацията;

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

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

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

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

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат:

1. банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент;
2. банка или инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия;
3. банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или е контролиран пряко или непряко от емитента на облигациите;
4. банка или инвестиционен посредник, към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на §1, ал. 1, т. 5 от ДР на ЗКИ има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;
5. в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите.

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

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

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

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

Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации. В случай че обезпечението по облигационния заем бъде заменено с ипотека върху недвижими имоти, при неизпълнение на задълженията на Емитента по емисията, по решение на ОСО и по предвидения в действащото законодателство ред, Довереникът има право да предприеме действия по така учредените обезпечения. При замяна на обезпечението ще се свика ОСО по предвидения в действащото законодателство ред. Ако ОСО приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява ипотека върху недвижими имоти и/или залог върху активи на дружеството в полза на Довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

Довереникът има право:

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

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

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за

обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

- при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информация относно:
 - а. промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;
 - б. финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - в. предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - г. извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - д. наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;
- редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това;
- Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на настоящия Договор, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

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

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

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

- a) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
- b) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
- c) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;
- d) да предявява искове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;
- e) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;
- f) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на ГПК спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.

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

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

Довереникът съхранява при себе си решенията на ОСО, свикани от него и от Емитента, като при поискване от страна на облигационер е длъжен да му предостави копие от решението на съответното ОСО. Довереникът поема задължение да осъществява посочените в Договора действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като ОСО, не и с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка. Довереникът е длъжен да действа в най-добър интерес на облигационерите. Във взаимоотношенията на Довереника с Емитента задълженията на Довереника следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

Съгласно решението на СД на Емитента от 16.09.2024 г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 365-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека и/или залог върху активи на дружеството в полза на Довереника на облигационерите. В тази връзка, преди изтичане на предвидения 365-дневен срок, Довереникът на облигационерите ще свика ОСО, на което последните да приемат решение за замяната на обезпечението, както и за всички останали необходими действия по замяната, вкл. и относно прекратяване на действието на застраховката след заменя на обезпечението с други активи. Предвид замяната на обезпечението с други активи ОСО следва да одобри и съответните промени в Договора, сключен с Довереника на облигационерите, след което да се подпише и съответният анекс. Замяната на обезпечението на облигационната емисия преди

изтичането на предвидения в решението на СД от 16.09.2024 г. 365-дневен срок е възможна по решение на ОСО. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключението с Гаранта застрахователен договор се прекратява.

Предсрочна изискуемост

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

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора с довереника на облигационерите за сключване / анексиране и поддържане на застраховка при условията на Договора с довереника на облигационерите.
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка за достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за промяна в Състоянието на Застраховката;
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Настъпва Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. Брюксел 1, както и на адреса на управление на довереника – гр. Варна, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2.

Правила заложи в ТЗ относно ОСО

ОСО се свиква от представителите на облигационерите чрез покана, обявена в ТР най-малко 10 дни преди събранието. ОСО се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Представителите на облигационерите са длъжни да свикат ОСО при уведомяване от органите за управление на Емитента за:

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

Всяка емисия облигации образува отделно общо събрание. За ОСО се прилагат съответно правилата за ОСА. Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на ОСО.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

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

На проведеното първо ОСО на 08.10.2024 г. от 11.00 ч., са представени 67,70 % от всички облигационери, като с единодушие е потвърден изборът на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД като Довереник на облигационерите. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

4.4.13 Дата на емитиране

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 19.09.2024 г.

4.5 Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

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

4.5.1.1 Условия, на които подлежи предлагането

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации е в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро, разпределени в 5 000 (пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

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

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

Срокът на облигационния заем е 8 (осем) години, считано от датата на сключване на заема, съвпадаща с датата на регистрация на емисията в ЦД. Емитентът има право да погаси облигационния заем предсрочно. Предсрочното погасяване на облигационния заем може да бъде реализирано по всяко време по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Възможно е срокът на емисията да бъде удължен, след одобрение от ОСО.

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

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от СД на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 (пет) работни дни преди падежа на емисията (19.09.2032 г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с Облигациите може да се удължи или намали.

Търговията на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 4.4.4 от настоящия Документ.

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

Всички 5 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното непублично предлагане (частно пласиране).

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

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

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

4.5.1.5 Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните – договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

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

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

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от СД на Борсата. Информация за сделките с облигации може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

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

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

4.5.1.8 Обща сума на емисията/ предлагането

Облигационната емисия е в общ размер на 5 000 000 (пет милиона) евро. Брой на издадените облигации 5 000 (пет хиляди), с номинална и емисионна стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка една.

4.5.2 План за разпространение и разпределение

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

Няма предвидена подобна процедура.

4.5.3 Цена

4.5.3.1 Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа

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

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

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБД и тарифата на ЦД. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да бъдат поети от инвеститорите.

4.5.4 Пласиране и поемане

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

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

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в ЦД.

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

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

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

Нито упълномощеният инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

4.5.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

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

4.6 Допускане до търговия и организация на посредничеството

4.6.1 Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.

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

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

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, посочени по-долу.

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

Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на МСТ- София или други многостранни системи за търговия, както и на пазари от трети държави и пазари на растеж на малки и средни предприятия.

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

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

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

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

На БФБ вече се търгува емисия корпоративни облигации на „Велграф асет мениджмънт“ АД с борсов код – VAMB; ISIN – BG2100006209. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 05.02.2021 г. Емисията е с 6-месечен купон от 4.50%. Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100006209 на „Велграф асет мениджмънт“ АД, вече допуснати до търговия, е 20 000 броя, всяка с номинал 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 20 000 000 евро. По емисията са извършвани дължимите лихвени плащания. Всяко лихвено плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100006209 е с падеж 21.01.2021 г., като същото е погасено на 25.01.2021 г. Последващото лихвено плащане с падеж 21.07.2021 г. е погасено на 10.08.2021 г. Лихвеното плащане с падеж 21.01.2022 г. е погасено на 31.01.2022 г. Лихвеното плащане с падеж 21.07.2022 г. е погасено на 12.12.2022 г. Лихвеното плащане с падеж 21.01.2023 г. е погасено на 19.05.2023 г. Лихвеното плащане с падеж 21.07.2023 г. е погасено на 31.10.2023 г. Лихвеното плащане с падеж 21.01.2024 г. е погасено на 27.03.2024 г. Лихвеното плащане с падеж 21.07.2024 г. е погасено на 30.07.2024 г. Главничните плащания към 21.01.2024 г. и към 21.07.2024 г. също са платени заедно с лихвените плащания за съответния период. Към датата на настоящия проспект Емитентът е изплатил всички падежи суми по облигационната емисия. Когато е имало забавяне на дължими лихвени плащания, то те са се дължали на временни текущи ликвидни дефицити, дължащи се в повечето случаи на забавена събираемост на вземания и плащания от контрагенти. Всички задължения са погасявани и към момента дружеството не е в забава. Информацията за всички закъснения е била своевременно разкривана по предвидения ред. Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност, а вземанията да са с по-кратки матуритети и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи и по двете облигации. По този начин мениджмънтът смята, че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди. Към настоящия момент емисията корпоративни облигации на „Велграф асет мениджмънт“ АД с борсов код – VAMB; ISIN – BG2100006209 се търгува и на МСТ-София (MTF Sofia).

4.6.3 Емисионната цена на ценните книжа

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

4.6.4 Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия

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

Разходи

Стойност (в лева)

Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ

1 200

Такса за поддържане на регистрацията на емисия на Сегмент за облигации на Основния пазар на BSE	3 000
Допълнителна такса за емисия облигации, при които е възприет метод за изчисляване на лихвата с база EURIBOR	3 000
Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	5 000
Възнаграждение на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за обслужване на цялостната процедура по допускане до търговия на емисията облигации на регулиран пазар.	6 000
Общо	18 200

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

Всички облигации от емисията са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73.

4.7 Допълнителна информация

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

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД (който не действа в качеството на външен консултант). Съгласно предмета на сключения между Дружеството и ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, договор, инвестиционният посредник приема да осъществи цялостната дейност по непублично (частно) предлагане на емисия облигации, издадена от дружеството, и да обслужи цялостния процес по допускането на Емисията до търговия на регулиран пазар.

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

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

5.1 Същност на гаранцията

„Велграф асет мениджмънт“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на КЗ. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 6 437 055.17 евро. Срокът на полицата е до 23:59 ч. на 18.11.2032 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Велграф асет мениджмънт“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за

предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. В решението на СД на Емитента за издаване на разглежданата облигационна емисия и в предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ за записване на облигациите е предвидено, че след изтичане на 365-дневен срок от емитиране на облигациите, Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти и/или залог върху активи на дружеството в полза на Довереника на облигационерите. Тъй като горното съставлява промяна в условията на облигационния заем, съгласно цитираното решение на СД и предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ, за целта следва да свика заседание на ОСО по разглежданата облигационна емисия, което да вземе изрично решение за промяна в условията на облигационния заем, в конкретния случай за замяна на предоставеното обезпечение с ново такова, а именно ипотека и/или залог върху активи на Дружеството в полза на Довереника на облигационерите. Вземането на посоченото решение следва да се извърши при спазване на правилата за кворум и мнозинство съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК, а именно – с кворум от 2/3 от издадените облигации и с мнозинство от 3/4 от представените облигации. Инициативата за свикване на ОСО е на СД на Емитента, който отправя искане до Довереника на облигационерите за свикване на посоченото събрание, а Довереникът на облигационерите предприема действия по свикването на това събрание на основание чл. 214 от ТЗ.

На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг ВВВ- с положителна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. февруари 2024 г. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Предмет на застрахователното покритие са вземания от предвидените в облигационния проспект плащания по главница и редовно начислявани лихви по емисии на облигации, издадени и разпространени, съобразно действащото българско законодателство.

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

5.2 Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 19.09.2024 г. Срокът на застрахователна полица № 24 100 1404 0000980072 е до 23:59 ч. на 18.11.2032 г. Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Велграф асет мениджмънт“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100038244. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Покритите рискове са изброени в общите условия за застраховане на облигационни емисии на ЗАД „Армеец“ АД: банкрут; ускоряване изпълнението на облигационните задължения; изпадане на емитента в несъстоятелност; пропуск на дължимо плащане на неговия падеж; отхвърляне на облигационното

задължение или мораториум върху облигационните плащания; влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия.

Покритите рискове са посочени в действащите Общи условия за застраховане на облигационни емисии на Гаранта:

1. банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
 2. ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
 3. изпадане на емитента в несъстоятелност;
 4. неплащане на падеж в смисъл на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
 5. отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
 6. реструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.
- а. Съгласно Застрахователната полица по тази застраховка няма да се покриват и вземания единствено в случаите, при които Застрахователят може да откаже изплащане на застрахователно обезщетение, изрично предвидени в Кодекса за застраховането.

Довереникът на облигационерите е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие, като съгласува действията си със Застрахователя и изпълнява дадените от него указания. Той уведомява Застрахователя в писмена форма като заедно с това предоставя съответни доказателства при настъпване на застрахователно събитие. При забавяне на плащане Довереникът е длъжен:

1. Да извърши всички необходими действия за получаване на плащането или за получаване на недвусмислено доказателство, че плащане няма да се извърши;
2. Да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за получаване на просрочените плащания;
3. Да вземе всички необходими мерки, за да запази правата си срещу Емитента, неговите гаранتي или други лица.
4. Да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователното обезщетение.

Емитентът и Гарантът не са свързани лица. Гарантът е част от икономическата група на „Химимпорт“ АД. Няма физически или юридически лица упражняващи непряк контрол върху Емитента, чрез тяхно участие в капитала на „Химимпорт“ АД. При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от КЗ.

5.3 Оповестявана информация относно гарантиращото лице

5.3.1. Отговорни лица

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, гарантът ЗАД „Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за

вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Съставителят на финансовите отчети на дружеството - Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор - за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

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

5.3.2. Законови определени одитори

Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2022 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД. Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. е одитиран от „РСМ БГ“ ООД и „Кроу България Одит“ ЕООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в ТР с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Зорница Джамбазка е регистриран одитор, извършил независим финансов одит на финансовия отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г.

„Кроу България одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в ТР с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. "6-ти септември" № 55, ет. 2.. Даниела Григорова е регистриран одитор, извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в ТР с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление - гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2020 г., 2021 г., 2022 г. и 2023г.

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

5.3.3. Рискови фактори

Застрахователен риск

Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви. Управлението на застрахователния риск се осъществява посредством прилагането на ясни процедури по ценообразуване и делегиране на права, без да се поемат рискове, надвишаващи възможния капацитет за презастраховане. Към датата на изготвяне на проспекта не са известни данни, показващи драстично пошиване по квотите на щетимост към ЗАД „Армеец“ и повишен риск за гаранта.

Продължаващия военен конфликт в Украйна

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Но все пак оказва косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се

оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

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

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

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

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Подписвачески риск

Основната цел в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е поддържането на поеманите от Дружеството рискове на ниво, което е в съответствие със стратегическите цели на Дружеството, като основна задача в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви, е осигуряването на максимална сигурност на активите при минимизиране на възможните загуби. Основният риск, пред който е изправено дружеството по застрахователните договори, е рискът, че реалните претенции може да се различават от очакванията. Това се повлиява от честота и стойността на претенциите. Целта на дружеството е да гарантира, че за покриване на тези задължения са на разположение достатъчно резерви. Дружеството управлява подписваческите рискове, които поема чрез ограничения на застрахователните лимити, подобряване на процедурите за сключване на договорите и мониторинг на възникващите искове.

Ценови риск

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

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гарантът наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност, произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и УС. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. Към датата на последните публикувани отчети не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. През периода Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Инфлационен риск

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

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

По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва: през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният натиск продължава да расте като се повишава с 15.3 % средно годишно за 2022г спрямо предходната година. През 2023 г. инфлацията значително намалява своя ръст, като годишната инфлация спрямо 2022 г. е в размер на 4.7%. По последни данни от НСИ годишната инфлация за август 2024 г., спрямо август 2023 г. възлиза на 2.1%.

5.3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на СГС по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е

вписано в ТР с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/credit-rating-agencies/cra-authorisation>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др. При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 23.02.2024 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишение на присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: запазва ВВВ-;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: запазва се на А (BG);

и повишава перспективата си на „положителна“, с което изразяват становището си за затвърдени в периода на преглед положителни изменения в постигнатите резултати от застрахователна дейност и структура на портфейла и оценяват положително поддържаните в последните четири години позитивни промени по повечето от наблюдаваните показатели, влияещи върху рейтинговата оценка (<https://bcra.eu/bg/companies/zad-armeec>).

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за Проспект 76 изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, и групата, към която принадлежи, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2023 г.

Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД. Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за

2023 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита); Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост.

Анализ на застрахователния пазар към 31.12.2023 г.:

Премиите в общото застраховане нарастват с 23% през последното тримесечие на 2023 г. в сравнение с последното тримесечие на 2022 г., показват данни на КФН за застрахователния пазар в България.

При животозастраховането има ръст от 16% на премиите на годишна база за отчетния период, сочат още данните.

На пазара на общо застраховане компаниите на първо и второ място от края на 2022 г. си разменят местата през 2023 г., докато при животозастраховането няма промяна в подредбата, само при пазарните дялове.

Общо застраховане

Премиите от общото застраховане към края на последното тримесечие на 2023 г. възлизат на 3,7 млрд. лева при почти 3 млрд. лева към края на последното тримесечие на 2022 г., като нарастват с 23% на годишна база, показва статистиката.

Пазарен лидер към края на миналата година е ЗК „Лев Инс“ с премии за 500,9 млн. лева и пазарен дял от 13,7%. За сравнение, по същото време на 2022 г. компанията е била втора на пазара с премии за 446,3 млн. лева, т.е. за една година има 12% ръст.

„ЗД Евроинс“ е на второ място към края на 2023 г. с премии за 441,9 млн. лева и 12,1% пазарен дял при премии в размер на 453,6 млн. лева към края на 2022 г. и 15,19% дял. В края на 2022 г. дружеството е било пазарен лидер, но за една година има спад от над 2% на размера на записаните премии.

Третата позиция на пазара на общо застраховане се държи от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ с премии в размер на 382,9 млн. лева и пазарен дял от 10,5% дял към края на 2023 г. при премии от 341,1 млн. лева и 12,79% пазарен дял към края на 2022 г. За една година се отчита 12% ръст на премиите на дружеството.

Що се отнася до плащанията, общият им размер се увеличава за една година с 33% до 1,6 млрд. лева, а пазарен лидер е „ЗД Евроинс“ с 220,2 млн. лева при 200,5 млн. лева година по-рано, или почти 10% ръст за една година.

На второ място е „ЗД ЕИГ РЕ“ с плащания в размер на 214,5 млн. лева. През същия период на 2022 г. на второ място е била „Лев Инс“ със 146,5 млн. лева. Третата позиция в края на 2023 г. е за „ЗАД ДаллБог: Живот и здраве“ със 145,3 млн. лева, докато година по-рано това е „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ със 119,9 млн. лева.

Животозастраховане

През последните три месеца на 2023 г. премиите в животозастраховането възлизат на 725,5 млн. лева при 625,4 млн. лева към края на 2022 г., или се отчита 16% ръст за една година.

Пазарен лидер е „ДЗИ Животозастраховане“ с премии за 271,4 млн. лева, или 37,4% дял, при премии за 189,6 млн. лева година по-рано, т.е. отчита се 43% ръст.

Второто място на пазара е за ЗЕАД „Булстрад Живот Виена Иншурънс Груп“ със премии за 179,9 млн. лева към края на 2023 г. при 151 млн. лева към края на 2022 г., или има 19% ръст.

Третата позиция е за ЗАД „Алианц България Живот“ със 124,2 млн. лева в сравнение със 128,3 млн. лева година по-рано, което показва 3% спад.

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2023г. до датата на публикуване на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект няма съществена промяна в конкурентната позиция на Гаранта. „ЗАД Армеец“ поддържа растежи в записаните брутни премийни приходи (БПП), на годишна база с 8.0% за 2022 г. и с 15.9% за 2023 г., които изостават с по около 5 п.п. годишно спрямо отчетените общи за сектора в същите периоди. С тези изменения е запазена трайно поддържаната тенденция на относително слабо изразено, постепенно понижение в пазарния дял на застрахователя, изчисляван на база записван бизнес. Така, към края на 2023 г., този дял е на нива около 8%, след нива от 7.9% за 2022 г., 8.2% за 2021 г. и 8.4% за 2020 г. (при 10% за 2018 г.), позиционирайки „Армеец“ на 6-та позиция по общ обем премийни приходи спрямо конкурентите си.

Структурата на застрахователния портфейл се запазва практически непроменена, като единствените по-значими изменения са свързани с увеличен дял по основния продукт в портфейла - „Автокасco“ (с дял от 68.4% за 2023 г., спрямо 66.5% за 2022 г. и 62.0% за 2021 г.), за сметка понижаващ се по „ГО за МПС“ – до 14.3% за 2023 г., след 15.7% за 2022 г. и 20.0% за 2021 г. Запазва се относително високата концентрация в портфейла по един продукт – „Автокасco“, както и общата по направление на автомобилно застраховане. По тази си характерна черта, портфейлът на „Армеец“ се отличава в относително висока степен спрямо общите конкуренти в сектора.

Данни към 30.06.2024 г.

Към 30.06.2024 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 140 125 хил. лв./за сравнение брутните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 117 791 хил. лв./. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност за периода е в размер на 13 208 хил. лв./за сравнение салдото по техническият отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 7 194 хил. лв./. Печалбата към 30.06.2024 г. на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 8 892 хил. лв., при печалба в размер на 8 254 хил. лв. за първото полугодие на 2023 г. През първото шестмесечие на 2024 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец“ АД нараства до 238 670 хил. лв., спрямо 216 191 хил. лв. към края на 2023 г. За периода собственият капитал нараства от 123 367 хил. лв. спрямо 114 475 хил. лв. в края на 2023 г. Общият размер на застрахователните пасиви също нараства през периода /245 623 хил. лв. към 30.06.2024 г., спрямо 226 526 хил. лв. към края на 2022 г./.

Няма съществени неблагоприятни промени във финансовото състояние на групата на Гаранта и неговата платежоспособност от края на периода към който е представил одитиран финансов отчет (за 2023 г.) до датата на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект не са известни промени в структурата на заемане на средства и финансирането на Гаранта от последния одитиран отчет за 2023 г.

5.3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. Гарантът не формира собствена икономическа група и не съставя консолидирани финансови отчети. Финансовите отчети на Гаранта се включват в консолидираните финансови отчети на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта. „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. По долу са посочени преките инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 30.06.2024 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие %
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00
Зърнени храни България АД	Производство и търговия	63.65
Бългериан Еървейз груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00
ЦКБ АД	Финансов сектор	8.24
Спортен Комплекс Варна	Недвижими имоти	65.00
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство и търговия	13.84
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00
ЗАД Армеец	Финансов сектор	9.74
Булхимекс ГмбХ	Производство и търговия	100.00
Енергопроект АД	Инженерен сектор	98.69
Транс Интеркар ЕАД	Транспорт	100.00
Национална стокова борса АД	Производство и търговия	67.00
ТИ АД	Производство и търговия	87.67
ХГХ Консулт ООД	Услуги	59.34
Прайм Лега Консулт ЕООД	Услуги	100.00

Източник: Шестмесечен финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 30.06 2024 г.

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

5.3.7. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи

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

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

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

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

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на

мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов, Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

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

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

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

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

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

УС на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролуб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев и Милена Станкова Пенева.

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

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

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

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

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Милена Станкова Пенева - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

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

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

5.3.9. Мажоритарни акционери

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267 413	80.99%

ХИМИМПОРТ АД	32 155	9.74 %
ДРУГИ	30 622	9.27 %
ОБЩО	330 190	100.00

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

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armeec.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44

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

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

Годишните финансови отчети за 2023г. и 2022г., са изготвени в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз и е одитиран.

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г. е одитиран от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД. Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. е одитиран от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД. „Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в ТР с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. „РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в ТР с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. „Кроу България одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в ТР с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, ул. „6-ти септември“ № 55, ет. 2. Даниела Григорова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от ОСА.

В одиторските доклади, относно одитите на годишните финансови отчети за 2023 г., 2022 г. и 2021 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Финансовите данни към 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. са одитирани. Междинните финансови данни към 30.06.2024 г. и 30.06.2023 г. са неодитирани.

Отчет за финансовото състояние

„ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Активи и пасиви	30 юни 2024	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
			(преизчислен)
Активи			
Нематериални активи	235	413	567
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	21 234	23 060	11 858
Инвестиционни имоти	30 394	30 394	29 968
Материални запаси	1 137	1 230	997
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	161 588	156 892	150 845
Активи по издадени застрахователни договори	1 123	604	-
Активи по държани презастрахователни договори	72 868	66 910	66 099
Корпоративен данък за възстановяване	601	601	622
Финансови активи и други вземания	12 231	26 960	22 444
Вземания от свързани лица	64 553	51 077	59 845
Пари и парични еквиваленти	54 757	36 055	14 961
Общо активи	420 721	394 196	358 206
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	33 019	33 019	33 019
Други резерви	74 762	74 762	66 380
Неразпределена печалба	15 586	6 694	4 250
Общо собствен капитал	123 367	114 475	103 649
Пасиви			
Пасиви по издадени застрахователни договори	242 327	223 059	212 208
Пасиви по държани презастрахователни договори	3 296	3 467	10 235
Отсрочени данъчни пасиви	499	499	693
Задължения по лизингови договори	15 785	13 701	2 351
Финансови пасиви и други задължения	12 301	13 653	4 995
Задължения към свързани лица	20 000	22 021	21 018
Пенсионни и други задължения към персонала	3 146	3 321	3 057
Общо пасиви	297 354	279 721	254 557
Общо собствен капитал и пасиви	420 721	394 196	358 206

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	30.06.2024	30.06.2023	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
				(преизчислен)
Застрахователен приход	140 967	118 374	248 550	214 419
Разходи за застрахователни услуги	(122 697)	(102 207)	(195 995)	(186 746)
Нетен резултат от издадени застрахователни договори	17 428	15 584	52 555	27 673
Разпределение на презастрахователните премии	(29 020)	(24 059)	(51 509)	(45 639)
Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции	24 800	15 669	33 377	36 204
Нетен резултат от държани презастрахователни договори	(4 220)	(8 390)	(18 132)	(9 435)
Резултат от застрахователни услуги	13 208	7 194	34 423	18 238
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходи от наеми	119	169	884	629
Приходи от лихви от финансови активи	532	566	3 812	3 406
Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност	(6 110)	-	(28 599)	(18 425)
Нетни печалби/(загуби) от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата	2 443	5 886	6 429	(22)
Други приход/(разходи) от инвестиции, нетно			(89)	(159)
Общо инвестиционен приход/(разход)	(3 016)	6 348	(17 563)	(14 571)

„ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Нетни финансови (разходи)/ приходи от застрахователни договори			(4 765)	9 725
Нетни финансови приходи/(разходи) от закупени презастрахователни договори			1 418	(2 022)
Нетен финансов резултат от застраховане			(3 347)	7 703
Други приходи/(разходи), нетно	(1 300)	(5 288)	(82)	(263)
Други финансови разходи	-	(273)	(1 749)	(1 387)
Печалба преди данъци	8 892	8 254	11 682	9 720
Разходи за данъци върху дохода	-	-	(856)	(950)
Печалба за годината	8 892	8 254	10 826	8 770
Общо всеобхватен доход за годината	8 892	8 254	10 826	8 770
Доход на акция (лв.)	26,93	25,00	32,78	26,56

Отчет за паричните потоци

	30.06.2024	30.06.2023	2023	2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Оперативна дейност				
Постъпления по застрахователни договори	129 542	107 586	229 199	197 776
Постъпления по презастрахователни договори	18 903	20 734	35 061	29 092
Плащания по застрахователни договори	(53 770)	(49 431)	(132 748)	(119 588)
Плащания по презастрахователни договори	(28 874)	(33 587)	(58 722)	(43 055)
Плащания към доставчици	(19 141)	(14 578)	(8 501)	(11 671)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(11 242)	(9 510)	(20 775)	(18 533)
Плащания за данък върху застрахователните премии	0	0	(4 832)	(3 371)
Платен данък върху дохода	0	(120)	(1 028)	(1 612)
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(4 370)	(3 698)	(2 348)	(3 190)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	(8 730)	(11 333)	-	1 246
Нетен паричен поток от оперативна дейност	22 318	6 063	35 306	27 094
Инвестиционна дейност				
Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	(13)	0	(1 321)	(332)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(8 719)	(862)	(5 220)	(29 187)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	8 440	650	6 257	24 659
Плащания по предоставени заеми	(70)	(53)	(11 841)	(21 827)
Постъпления от предоставени заеми			124	1 230
Получени лихви	258	258	515	706
Получени дивиденди	423	427	430	322
Получени наеми	155	146	0	0
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	474	566	(11 056)	(24 429)
Финансова дейност				
Платени лихви по получени заеми	(331)	(389)	(741)	(791)
Плащания, свързани с предоставени заеми	(3 663)	(2 465)	0	0
Плащания, свързани с получени заеми	32	31	0	0
Плащания по лизингови договори	(128)	0	(1 842)	(848)
Други плащания	0	(275)	(487)	(186)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 090)	(3 098)	(3 070)	(1 825)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	18 702	3 531	21 180	840
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	36 055	14 961	14 961	14 211
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	0	0	(86)	(90)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	54 757	18 492	36 055	14 961

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

При представяне на данните от отчета за финансовото състояние и от отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход са представени преизчислени данни за гаранта за 2022 г., дължащи се на първоначалното признаване на МСФО 17 Застрахователни договори от страна на Дружеството. След 01.01.2023 г. МСФО 17 Застрахователни договори е задължителен за прилагане за дружествата, които издават застрахователни договори в обхвата на стандарта. С въвеждането му се цели елиминирането на използваното разнообразие от счетоводни практики за счетоводно отчитане на застрахователните договори, отразяващи националните изисквания.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният финансов отчет – междинен отчет към 30.06.2024 г.

Правни и арбитражни производства

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

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

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

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на предоставения последен междинен финансов отчет – 30.06.2024 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група до датата на настоящия Проспект.

5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта

Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 1 00 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в ТР към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на ТР при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg, обявен с вписване № 20220926145032. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

Съществени договори

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

5.4 Налични документи

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

1. Устав на „ЗАД Армеец“ – в ТР при Агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg;

2. Годишни финансови отчети и Доклади на независимия одитор на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2022 г. – в ТР при Агенция по вписванията - на електронната страница; www.brra.bg.

3. Застрахователен договор (полица) № 24 100 1404 0000980072, заедно с всички анекси и приложения към нея, приложимите Общи условия на застрахователя и Заявление - Въпросник за застраховане на облигационна емисия – в офиса на Емитента в гр. София, бул. Брюксел 1 и на електронната страница на Емитента <http://www.velgraf.com/за-инвеститори>.

4. Годишните и междинните финансови отчети на Гаранта могат да бъдат открити по неговата партия на електронната страница на КФН: <https://www.fsc.bg> .

ДЕКЛАРАЦИИ

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Румен Горанов Цонков

2. Цветелина Асенова Пеева

3. Лидия Александрова Петрова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Миролjub Панчев Иванов

2. Константин Стойков Велев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

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

1. Румен Горанов Цонков

Изпълнителен директор на
„ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД декларирам, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

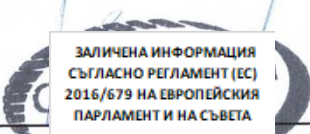


ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Румен Горанов Цонков
Изпълнителен директор на
„Велграф Асет Мениджмънт“ АД

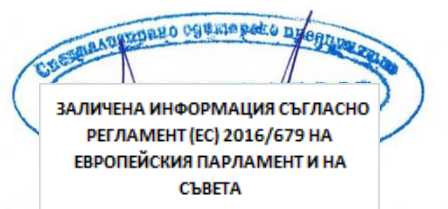
ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на годишния одитиран консолидиран финансов отчет на „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за 2023 г., както и на междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2024 г., декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посочените съставени от нея финансови отчети, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.


ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА
Кристина Валентинова Кюшлиева
СК Сателит Х АД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ РЕГИСТРИРАНИЯ ОДИТОР

Долуподписаната, Зорница Василева Джамбазка, Дипломиран експерт-счетоводител и отговорен за одит ангажиментите на годишния консолидиран финансов отчет на „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за 2023 г. от името на одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД (с рег. № 0726 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация, представена на база посоченият одитиран от мен финансов отчет и изготвеният върху този отчет одиторски доклад, е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Зорница Василева Джамбазка
Регистриран одитор
Одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД