

ЕКИП-98 ХОЛДИНГ АД

ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ
С ISIN КОД BG2100013221, CFI КОД DBVUFR
FISN КОД ЕКИП 98 HOLDING/VARBD 20301118**

**15 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance®

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Екип-98 Холдинг“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Екип-98 Холдинг“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 568-Е от 25.05.2023 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

16.05.2023 година

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „Екип-98 Холдинг“ АД 15 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

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

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 08.06.2023 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 15.06.2023 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

Този Проспект съдържа съществената информация за „Екип-98 Холдинг“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одитора на „Екип-98 Холдинг“ АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Представителите на Гаранта отговарят за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни за Гаранта посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

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

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

Емитент: „Екип-98 Холдинг“ АД
 Седалище: гр. София
 Адрес на управление: бул. „Александър Малинов“ № 75
 Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
 Телефон: + 359 888 900 945
 Електронна поща: holding.ekip.98@gmail.com
 Лице за контакт: Веселин Жисов – Изпълнителен директор

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

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock.BG (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Екип-98 Холдинг“ АД (www.ekip98.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „Екип-98 Холдинг“ АД
„Групата“ - „Екип-98 Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества
„Упълномощен Инвестиционен посредник“ или **„Агент по листването“** – ИП „Реал Финанс“ АД

„Проспектът“ - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Екип-98 Холдинг“ АД

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 15 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – „Юг Маркет“ ЕАД

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 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РЕЗЮМЕ	5
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	12
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....	21
1. <i>Отговорни лица</i>	21
2. <i>Законово определени одитори</i>	22
3. <i>Рискови фактори.....</i>	22
4. <i>Информация за Емитента „Екип-98 Холдинг“ АД.....</i>	22
5. <i>Преглед на стопанската дейност.....</i>	25
6. <i>Организационна структура</i>	26
7. <i>Информация за тенденциите</i>	27
8. <i>Прогноза или оценка на печалбата.....</i>	28
9. <i>Административни, управителни и надзорни органи</i>	28
10. <i>Мажоритарни акционери.....</i>	29
11. <i>Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....</i>	29
12. <i>Допълнителна информация</i>	35
13. <i>Договори от съществено значение</i>	35
14. <i>Налични документи.....</i>	36
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).....	37
1. <i>Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....</i>	37
2. <i>Рискови фактори.....</i>	37
3. <i>Съществена информация</i>	37
4. <i>Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия.....</i>	40
5. <i>Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	59
6. <i>Допускане до търговия и организация на търговията.....</i>	62
7. <i>Допълнителна информация</i>	63
V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....	63
1. <i>Същност на гаранцията</i>	63
2. <i>Обхват на гаранцията</i>	64
3. <i>Оповестявана информация за гарантиращото лицеЗад Армеец</i>	65
4. <i>Налични документи.....</i>	78

I. РЕЗЮМЕ**Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е „Екип-98 Холдинг“ АД. ISIN код BG2100013221.

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

„Екип-98 Холдинг“ АД, ЕИК 121659873. LEI код 8945009A49W7AVL5DD21. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, тел. +359 888 900 945, лице за контакт Веселин Жисов – Изпълнителен директор, електронна поща - holding.ekip.98@gmail.com.

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

„Екип-98 Холдинг“ АД, ЕИК 121659873. LEI код 8945009A49W7AVL5DD21. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, тел. +359 888 900 945, лице за контакт Веселин Жисов – Изпълнителен директор, електронна поща - holding.ekip.98@gmail.com.

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

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

Дата на одобряване на Проспекта

Проспектът на „Екип-98 Холдинг“ АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 568-Е от 25.05.2023 г.

Предупреждение към инвеститорите

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

Раздел Б – Основна информация за Емитента

Кой е емитентът на ценните книжа?

Наименованието на Емитента е „Екип-98 Холдинг“ АД.

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

„Екип-98 Холдинг“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 121659873. LEI код 8945009A49W7AVL5DD21. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75.

Емитентът е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар.

Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Екип-98 Холдинг“ АД.

Основните му дейности

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

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

„Екип-98 Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Десислава Драгомирова Янкова, Екатерина Георгиева Георгиева и Веселин Стоянов Жисов. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Веселин Стоянов Жисов.

Идентификационните данни на законово определените му одитори

Годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. изготвени съобразно изискванията на МСС са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. „Кроу България Одит“ ЕООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2021 г. е Гюляй Мюмюн Рахман - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0842. Телефон: 02 44 56 591. Електронна поща: gyulyay.rahman@crowe.bg.

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Отчет за приходите и разходите

Показател \ Период	2021 г.	2022 г.
	хил. лв.	
	Одитирани данни	Одитирани данни
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	2 221	1 945

Отчет за финансовото състояние

Показател \ Период	2021 г.	2022 г.
	хил. лв.	
	Одитирани данни	Одитирани данни
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	36 279	48 349
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.92	2.63
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	1.81	2.20
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	3.63	3.12

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2021 г.	2022 г.
	хил. лв.	
	Одитирани данни	Одитирани данни
Нетни парични потоци от оперативна дейност	2 012	443
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	2 637	(14 954)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(4 425)	14 384

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

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

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2021 г. няма забележки или квалификации. Одиторът е включил следния Параграф за обръщане на внимание: „Ние обръщаме внимание на Пояснение 34 „Събития след края на отчетния период“ към консолидирания финансов отчет, описващо оценката на ръководството на действителното или потенциалното въздействие на последиците от военния конфликт между Украйна и Русия върху Групата. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.“ Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Задължения по получен банков заем – оценка, класификация, пълнота. Както е представено в Пояснения 16, 28 и 29.3 към консолидирания финансов отчет, към 31 декември 2021 г. Групата отчита получен заем от търговска банка в размер на 15 775 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 16 628 хил. лв.) Въз основа на нашето разбиране за дейността на Групата, ние идентифицирахме като ключов одиторски въпрос задълженията по получени банкови заеми, както и спазването на условията, свързани с тях. Задълженията по получени банкови заеми са ключов въпрос за нашия одит, с оглед спазването на изискванията по заемите в условията на глобалната икономическа обстановка, породена от ограниченията, наложени против разпространението на пандемията от Covid-19 през 2021 г. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. По време на нашия одит, одиторските процедури включваха: · преглед на договора и анексите за банков заем за ключови съществени параметри като главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, обезпечение, погасителен план и финансови условия по договора и обръщане на внимание на условията за забава на плащанията и случаите на неизпълнение; · преглед за спазване на ограничителните условия относно активите, заложили като обезпечение по банковия заем; · процедури по същество по отношение на коректността на начислените разходи за лихви; · проследяване на плащанията на главници, лихви и такси за управление, във връзка с получения банков заем; · получаване на потвърдително писмо от търговската банка и потвърждаване на крайното салдо по банковия заем, както и същността и балансовата стойност на заложените обезпечения по кредита; · преглед за пълнота, целесъобразност и адекватност на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, по отношение представянето на задълженията по банкови кредити, съгласно изискванията на МСФО, приети от ЕС.“

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2022 г. няма забележки или квалификации. Одиторът е включил следния Ключов одиторски въпрос: „Задължения по получени банкови заеми – оценка, класификация, пълнота. Както е представено в Пояснение 16 към консолидирания финансов отчет, към 31 декември 2022 г. Групата отчита получени заеми от търговска банка в размер на 23 477 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 17 776 хил. лв.). Въз основа на нашето разбиране за дейността на Групата, ние идентифицирахме като ключов одиторски въпрос задълженията по получени банкови заеми, както и спазването на условията, свързани с тях. Задълженията по получени банкови заеми са ключов въпрос за нашия одит, с оглед съществеността на тяхната стойност.“ Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. По време на нашия одит, одиторските процедури включваха: • преглед на договорите за банкови заеми, както и анексите към тях, за ключови съществени параметри, като главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, обезпечение, погасителен план и финансови условия по договора и обръщане на внимание на условията за забава на плащанията и случаите на неизпълнение; • преглед за спазване на ограничителните условия относно активите, заложили като обезпечение по банковите заеми; • процедури по същество по отношение на коректността на начислените разходи за лихви; • проследяване на плащанията на главници, лихви и такси за управление, във връзка с получените банкови заем; • получаване на потвърдителни писма от търговските банки и потвърждаване на крайните салда по банковите заеми, както и същността и балансовата стойност на заложените обезпечения по кредитите; • преглед за пълнота, целесъобразност и адекватност на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, по отношение

представянето на задължения по банкови кредити, съгласно изискванията на МСФО, приети от ЕС.“

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

- ✓ Систематични рискове – войната в Украйна; инфлационен риск; риск от увеличаване на лихвените нива; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- ✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск; зависимост от ключови служители; рискове свързани с дейността на дъщерните дружества.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Вид на облигациите

Облигации са безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени и с идентификационен код (ISIN) BG2100013221. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

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

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 15 000 (петнадесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 15 000 000 (петнадесет милиона) лева. Срокът на емисията е 8 години (падеж 18.11.2030 г.). Емисията облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД е деноминирана в лева.

Правата, материализирани в ценните книжа

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на ОС на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

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

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се иницира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Следва да се приеме, че

кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

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

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20221125121618, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не по-малко от 3.25 % и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 18.05.2023 г., 18.11.2023 г., 18.05.2024 г., 18.11.2024 г., 18.05.2025 г., 18.11.2025 г., 18.05.2026 г., 18.11.2026 г., 18.05.2027 г., 18.11.2027 г., 18.05.2028 г., 18.11.2028 г., 18.05.2029 г., 18.11.2029 г., 18.05.2030 г., 18.11.2030 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 18.05.2026 г., 18.11.2026 г., 18.05.2027 г., 18.11.2027 г., 18.05.2028 г., 18.11.2028 г., 18.05.2029 г., 18.11.2029 г., 18.05.2030 г., 18.11.2030 г.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

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

Естество и обхват на гаранцията

Съгласно Решение на заседание на Съвета на директорите на дружеството от 14.11.2022 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 15 000 000 лв., включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. „Екип-98 Холдинг“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Разни финансови загуби“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („Юг Маркет“ ЕАД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 19 569 725.95 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 18.11.2022 г. Крайният срок на застрахователната полица е 01.01.2031 г. След изтичане на 90 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

Кой гарантира ценните книжа

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон:

+359 2 981 13 40. Електронна страница: www.armees.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа

Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2021 г. и от междинния технически отчет на Гаранта към 31.12.2022 г.

Отчет за доходите

Показател \ Период	2021 г.	31.12.2022 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Печалба/ (загуба)	7 661	13 678

Счетоводен баланс

Показател \ Период	2021 г.	31.12.2022 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	284 848	320 171
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.01	2.88

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2021 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	19 283
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(12 918)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(3 096)

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Застрахователен риск: По данни от КФН през последните години застрахователния пазар расте. През 2020 г. общия размер на активите на застрахователните и презастрахователните предприятия, оценени в съответствие с член 75 от Директива 2009/138/ЕО е 9 051 млн. лв., а през следваща 2021 г. расте до 10 159 млн. лв. Застрахователният сектор не бе пряко засегнат от пандемията от COVID-19. През 2022 г. застрахователния сектор продължава да расте. Към 30.10.2022 г. брутно реализирания премиен приход в общото застраховане достига 2 424 млн. лв. като отчита ръст от 10.6% спрямо съответния период на 2021 г. Изплатените обезщетения в общото застраховане са на стойност 959 млн. лв., като при тях отчетения ръст е в рамките на 8.9%.

В условията на галопираща инфлация основният застрахователен риск е този събраните застрахователни премии да не са достатъчни за дружества, за изплащането на обезщетения по сключените полици. От посочените по-горе статистически данни можем да заключим, че към момента местните компании успяват да се справят с него.

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

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

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД са риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията, риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем, както и от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента; ликвиден риск; реинвестиционен риск; валутен риск; инфлационен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. **Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 310.00 лв. или 2.487 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 15 млн. лв. представлява 0.249 %.** 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 „Екип-98 Холдинг“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този Проспект?

Настоящият Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 15 000 облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД, емитирани, съгласно решение от заседание на СД на Емитента от 14.11.2022 г.

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

Корпоративните облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството е изразходвало по-голямата част от набрания облигационния заем в размер на 15 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 14.11.2022 г. за издаването му:

- 5 078 хил. лв. за погасяване на задължения по първата облигационна емисия на Емитента;
- 3 250 хил. лв. за разширяване на икономическата група на холдинговото дружество, чрез придобиване на мажоритарен пакет в местна компания – съгласно решение на СД на Емитента от 10.11.2022 г. за придобиване на 100% от капитала на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД, след изпълнението на ангажимент от страна на продавача да увеличи капитала на дружеството с притежавана от него $\frac{1}{2}$ идеална част от поземлен имот находящ се в гр. Благоевград, местност „Пенков Чифлик - Ш.39“. Общата площ на имота е 26 594 кв.м. Сумата представлява авансово плащане по предварителен договор за покупко-продажба, сключен на 24.11.2022 г. Остатъкът по договора на стойност 850 хил. лв. следва да бъде изплатен на продавача в срок до 30.06.2023 г.;
- 3 300 хил. лв. с ДДС авансово плащане за придобиване на недвижими имоти, находящи се в гр. София, район „Витоша“, кв. „Симеоново“. Имотите са с площ от 32 243 кв.м. с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид застрояване. Вследствие на проведени преговори с насрещната страна на 12.05.2023 г. е сключено допълнително споразумение за прекратяване на договора. На 12.05.2023 г. платеният аванс е възстановен на Дружеството. Емитентът предстои да оцени потенциални инвестиции съобразно заложените цели при емитиране на облигационния заем;
- 3 225 хил. лв. финансиране на дъщерна компания, която към момента на емитиране на облигационния заем е в процес на придобиване, с което същата придобива $\frac{1}{2}$ идеална част от поземлен имот находящ се в гр. Благоевград, местност „Пенков Чифлик - Ш.39“. Общата площ на имота е 26 594 кв.м. Сумата представлява авансово плащане по предварителен договор за покупко-продажба, сключен на 23.11.2022 г. Остатъкът по договора на стойност 875 хил. лв. следва да бъде изплатен на продавача в срок до 30.06.2023 г.;
- 37 хил. лв. покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Останалите средства са налични по сметки на Дружеството.

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 „Екип-98 Холдинг“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

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

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

Войната в Украйна

През м. февруари 2022 г. напрежението между Руската федерация и Украйна ескалира. Източните части от Украйна обявиха независимост, след което Русия ги призна за независими държави и започна нападения по армейски части на украинската армия по въздух и по суша. Атаките бяха последвани от окупация на някои региони в страната. Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха нови санкции на Руската федерация, но те не оказват никакъв ефект върху нейната политика. Разразява се най-голямата бежанска криза в Европа след Втората световна война. По последни данни от полската гранична служба 8.94 млн. бежанци са преминали украинско-полската граница и са влезли в Полша. 7.16 милиона човека са напуснали страната към Украйна след началото на войната, като по този начин нетната емиграция само в посока Полша възлиза на 1.78 млн. Очаква се тази усложнена ситуация да окаже влияние върху българската икономика. Вече се забелязва значително повишение на цените на природния газ и на петрола, респективно на цените на горивата, както у нас така и в целия свят. България получава руски газ през територията на Украйна и е възможно да бъдеще тези доставки да бъдат затруднени. Рафинерията в Бургас е с руски собственик. Към настоящия момент страната ни получи отсрочка за достъп до руски петрол, но възникна въпроса с разпространението на продуктите произведени от него.

Войната в Украйна бе причина за повишение на цените и на други суровини (алуминий, никел, паладий и други метали), които отчитат рекордни нива в борсовите си цени. Цените на пшеницата и други хранителни стоки също се повишиха. Този безпрецедентен ръст в цените на суровините ще се добави към вече повишените нива от последните месеци и допълнително ще затрудни бизнеса и населението.

От друга страна гражданите на Руската федерация и тези на Украйна са сред редовни посетители на туристическите обекти у нас. През изминалия летен туристически сезон не се наблюдаваха руски туристи у нас, като те предпочетоха други дестинации. Възможно е близостта ни до военните действия да отблъсне и други туристи през следващите сезони.

Инфлационен риск

По последни данни от НСИ общият индекс на потребителските цени (годишна инфлация) в края на 2022 г. спрямо края на 2021 г. достигна 15.3%, като най-високият ръст се отчита при твърдите горива, някои хранителни продукти, топлоенергията и др.

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

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

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Средногодишен индекс на потребителските цени на годишна база	2.1%	2.8%	3.1%	1.7%	7.8%	15.3%

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

След поредни години на спад до 2016 г., потребителските цени тръгнаха отново нагоре в следващите три години. По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година 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 риск продължава да се повишава и през 2022 г., като в края на годината средногодишният ИПЦ се повишава с 15.3% спрямо края на предходната година.

Риск от увеличаване на лихвените нива

Системата на валутен борд в България не предоставя възможност на Българската народна банка да определя централен курс за финансиране на местните финансови институции, а оттам да влияе на лихвените нива в страната. Такъв ефект обаче оказват решенията на Европейската централна банка, Федералния резерв на САЩ и другите водещи централни банки. След дълги години на стимулираща политика започнала от световната финансова криза през 2008 г., а при някои банки и по-рано високия размер на инфлацията бе причина стимулите да бъдат оттеглени и централните банки да приемат затягащи мерки. Това доведе до значителен ръст в цената на кредита за всички кредитополучатели – правителства, частен сектор и население.

Риск от забавен икономически растеж

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

В есенната макроикономическа прогноза на Министерството на финансите се посочва, че световната икономика и икономиката на ЕС имат сравнително силен растеж през първото полугодие на 2022 г., но високата степен на несигурност, значително повишените цени на енергийните суровини и проблемите с веригите на доставка се очаква да охладят икономическата активност в края на 2022 г. и началото на 2023 г. Стартираният процес на повишение на лихвените проценти от водещите централни банки, в отговор на исторически високите инфлационни равнища, се очаква допълнително да ограничи икономическия растеж в света и особено в еврозоната през 2023 г.

Според прогнозата на министерството има очаквания ръста на инфлация в България да се забави в края на 2022 г. и в началото на 2023 г. Инфлацията, според ХИПЦ, се очаква да се забавя от четвъртото тримесечие на годината и в края на 2022 г. да достигне 13.2%, поради динамиката на международните цени на суровините, но също така и от ефектите на по-високата база през 2021 г. Средногодишната инфлация за 2022 г. се прогнозира да бъде 12.7%. През следващите години инфлацията ще продължи да се забавя от низходящата динамика в международните цени на суровините и изчерпването на вторичните ефекти. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ, който в края на 2023 г. се прогнозира да се забави до 3.8%, а средногодишната инфлация – до 6.4%.

Политически риск

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

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

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през 2020 г. се породило значително напрежение в обществото по отношение на управляващото страната мнозинство. Въпреки протестите правителството не подаде оставка, а единствено в него бяха направени някои персонални промени до завършването на пълния мандат на 44-то Народно събрание. През 2021 г. и 2022 г. бяха проведени няколко избора за Народно събрание. Освен краткия срок в който страната ни бе управлявана от правителството на Кирил Петков, през останалите месеци начело на страната бе поредното служебно правителство назначено от президента Радев.

Животът на 48-то Народно събрание, избрано през м. октомври 2022 г. също бе кратък и приключи без съставяне на редовно правителство. За началото на м. април 2023 г. са насрочени нови избори за Народно събрание, а по-късно през годината предстоят и местни избори. Очаква се политическата обстановка да остане динамична. Към датата на изготвяне на този процес започна процедурата по връчване на мандати за съставяне на редовно правителство на партиите в 49-то Народно събрание. Въпрос на време е да се разбере дали те ще бъдат успешни.

Кредитен риск

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

Актуален кредитен рейтинг на Република България

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

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние и резултатите от нейните 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.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. „Екип-98 Холдинг“ АД ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира

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

„Екип-98 Холдинг“ АД има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Риск от безработица

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

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%. В последствие се отчита плавно, но отчетливо намаление и връщане към основния тренд за намаляване равнището на регистрираната безработицата: 6.1% за м. април, 5.7% за м. май, 5.2% за м. юни, 5.0% за м. юли и 4.9% за м. август. По данни от НСИ, в края на 2022 г. коефициентът за безработица остава стабилен и продължава да поддържа исторически ниски за България нива от 3.9% Коефициентът на заетост на лицата навършили 15 години в края на 2022 г. е 54.9%.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

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

Рискове, свързани с изменението на климата

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

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

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

Рискове, специфични за Групата

- ✓ бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира Групата. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия резултат и върху тяхната рентабилност. Част 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 „Екип-98 Холдинг“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с дружество от Групата да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо от произхода на задължението. Възможно е вземането към даден контрагент да бъде придобито от трета страна с цел реализиране на доход под формата на лихва или на разлика в цената и номиналната стойност на вземането. 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. Интересите на дружествата от Групата се защитават още при предоговорната фаза, като в сключените договори се включват клаузи за начисляване на неустойки при виновно неизпълнение от настрещната страна;
- ✓ ликвиден риск - изразява се във възможността Емитента или негово дъщерно дружество да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Екип-98 Холдинг“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Екип-98 Холдинг“ АД и неговата Група зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Екип-98 Холдинг“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;
- ✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;
- ✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на дружество от Групата, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ риск от възможно осъществяване на сделки между дружество от Групата и свързаните с тях лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „Екип-98 Холдинг“ АД и свързаните с Групата лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Екип-98 Холдинг“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните 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 „Екип-98 Холдинг“ АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на

Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

Рискове свързани с характера на ценните книжа

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

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на всяко едно от шестмесечните лихвени плащания на издадените от „Екип-98 Холдинг“ 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, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.00%, но не по-малко от 3.25 и не повече от 6.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). 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 (18.11.2022 г.), стойността на EURIBOR е отрицателна величина. Налице е промяна в лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, насочена към справяне с повишена инфлация и свързаните с това действия от нейна страна. Забелязва се повишение в този компонент и съответно в цената на използвания заеман ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкуирани с по-високото ниво на EURIBOR. При продължаващо повишаване на 6-месечния EURIBOR е възможно сумата на лихвата да бъде определена на 6.0 % и инвеститорите да пропуснат потенциален доход, ако в предложението не бе заложен максимален размер на лихвеното равнище.

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

Ценови и лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите 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 се повишиха спрямо изключително ниските нива през последните години, което доведе до ръст в лихвите на облигациите с плаващ лихвен процент. В тези условия 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 може да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително

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

Реинвестиционен риск

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

Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

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

В предложението за частно предлагане на емисията облигации Емитентът е посочил, че планира в 90-дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението от застраховка на ипотечна недвижими имоти. Към датата на този Проспект това намерение все още е в сила, но действия свързани с него не са извършвани, поради забавяне на процедурите по придобиване на недвижимите имоти, които ще бъдат ползвани за обезпечаване на емисията облигации. След придобиването на имотите ще бъде свикано Общото събрание на облигационерите, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението.

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 ВВВ- 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.

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 обръщение;
 - ✓ наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“.
- Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:
- ✓ развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
 - ✓ финансовото състояние на Емитента.

Валутен риск

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

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Повишената инфлация през последните години, доведе до спад в реалната доходност от инвестициите в дългови инструменти.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

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

Финансов риск

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Групата, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Екип-98 Холдинг“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск

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

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

1. Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Екип-98 Холдинг“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор представляващ „Екип-98 Холдинг“ АД Веселин Стоянов Жисов, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Драган Драганов и Прокуриса на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Веселин Стоянов Жисов, Екатерина Георгиева Георгиева и Десислава Драгомирова Янкова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Дружеството 2021 г. и 2022 г. е Валентина Жисова – счетоводител, служебен адрес - гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, която отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвения от нея финансов отчет.

„Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145, регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167 и Гюляй Мюмюн Рахман- дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0842, като регистриран одитор отговорен за одита на финансовите отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. са отговорни за вредите, причинени от одитирания от тях годишен финансов отчет на Дружеството.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Екип-98 Холдинг“ АД като Застраховател и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, в частта от Проспекта отговаряща за информацията за застрахователното дружество на фактите и че в тези части няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

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

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

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brga.bg).

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за вторично предлагане на емисия облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД с решение № /2023 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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

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

2. Законово определени одитори

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

Годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. изготвени съобразно изискванията на МСС са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. „Кроу България Одит“ ЕООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2021 г. е Гюляй Мюмюн Рахман - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0842. Телефон: 02 44 56 591. Електронна поща: gyulyay.rahman@crowe.bg.

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

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

3. Рискови фактори

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

4. Информация за Емитента „Екип-98 Холдинг“ АД

4.1. *История и развитие на емитента.*

4.1.1. *Фирма и търговско име на Емитента*

Наименованието на Емитента е „Екип-98 Холдинг“ АД, която се изписва на латиница по следния начин – Ekip-98 Holding.

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

„Екип-98 Холдинг“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121659873 с вписване № 20080612110945 от 12.06.2008 г. LEI код на дружеството 8945009A49W7AVL5DD21.

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

Дружеството е учредено на проведено на 23.09.1996 г. Учредително събрание на „Приватизационен фонд Екип“ АД. Фондът е регистриран в Република България на 07.11.1996 г. с решение на Софийски градски съд с наименование „Приватизационен фонд Екип“ АД. Дружеството е учредено за неограничен срок.

Дружеството е регистрирано по фирмено дело № 12895/1996 по описа на Софийски градски съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 1, стр. 56 с партиден номер 12. „Екип-98 Холдинг“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 121659873.

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

„Екип-98 Холдинг“ АД е акционерно дружество, учредено в Република България и неговата дейност се урежда от българското законодателство. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, бул. „Александър Маинов“ № 75; тел: + 359 888 900 945, електронна поща: holding.ekip.98@gmail.com. LEI код на дружеството 8945009A49W7AVL5DD21.

Интернет страницата на дружеството е: www.ekip98.eu.

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

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

Важни събития през отчетния период:

- Дружеството погасява предсрочно неамортизираната част от облигационен заем с ISIN код на финансовите инструменти BG2100002174 на обща стойност с начислените лихви 5 078 000 лв. Сделките по придобиване са сключени на 25.11.2022 г., а емисията е дерегистрирана от регистъра на Централен депозитар на 30.11.2022 г. През последните две финансови години, информация, за които е представена в този Проспект, Емитентът е имал забава по плащания на лихви и/или главници по облигацията от 28, 42, 77 и 14 дни. Това забавяне е било следствие на временни ликвидни проблеми и не е довело до активизиране на обезпечението по емисията. Информация за сроковете, в които са извършени плащания е представена от Емитента на КФН, БФБ и обществеността;

- На 08.12.2022 г. Екип-98 Холдинг АД усвоява банков кредит на стойност 5 млн. лв. Кредитът е краткосрочен с падеж 08.12.2023 г.

От датата на последния одитиран консолидиран финансов отчет – 31.12.2022 г. до датата на изготвяне на Проспекта, съществените промени във финансовото и търговско състояние на емитента са свързани със следните дългови взаимоотношения:

- На 24.11.2022 г. Дружеството сключва договор за покупка на дялове на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД на стойност 4 100 000 лв., от които в съответствие с условията на договора са изплатени 3 250 000 лв. Дружеството е учредено с първоначален капитал от 1 000 лв., след което с решение на вписания в ТРРЮЛНЦ едноличен собственик на капитала е преобразувано чрез отделяне на идеална част от недвижим имот. Прехвърлянето на собствеността към Емитента е регистрирано в ТРРЮЛНЦ на 20.04.2023 г. Остатъкът по договора на стойност 850 хил. лв. следва да бъде изплатен от Емитента в срок до 30.06.2023 г.;

- На 24.11.2022 г. Дружеството сключва договор за финансиране на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД – дъщерна компания, в процес на придобиване към датата на емитиране на облигационния заем на стойност 3 225 хил. лв. Придобиването на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД е вписано в Търговския регистър на 20.04.2023 г. Финансирането е насочено към покупка на идеална част от недвижим имот, за която

„Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД има сключен предварителен договор. Остатъкът по договора на стойност 875 хил. лв. следва да бъде изплатен от Емитента в срок до 30.06.2023 г.;

- На 23.11.2022 г. Дружеството сключва договор за покупка на идеална част от недвижим имот, по който авансово са изплатени 3 300 хил. лв. съобразно условията на договора. Вследствие на проведени преговори с насрещната страна на 12.05.2023 г. е сключено допълнително споразумение за прекратяване на договора. На 12.05.2023 г. платеният аванс е възстановен на Дружеството. Емитентът предстои да оцени потенциални инвестиции съобразно заложените цели при емитиране на облигационния заем;

- На 08.12.2022 г. Дружеството сключва два предварителни договора за цесия на вземания на обща стойност 4 200 хил. лв. с обща цена на придобиване от 3 875 хил. лв. Към датата на сключване на единият предварителен договор съществуват пречки за директно цедире вземането, които следва да бъдат премахнати от насрещната страна. Към датата на сключване на другият предварителен договор е налице правен казус, съпътстващ прехвърлянето на вземането, който следва да бъде разрешен от насрещната страна. Целите, които се е стремило да постигне ръководството на Емитента е реализиране на капиталова печалба за Дружеството, равняваща се на разликата между номиналната стойност на вземанията и тяхната покупка цена. Към момента на сключване на предварителните договори Дружеството не е определяло гореописаните ограничения в прехвърлянето на вземанията като неотстраним елемент и затова е поставило изрични условия към насрещните страни за предприемане на необходимите действия за уточняването и изясняването им. На 20.12.2022 г. договорите са прекратени поради невъзможност вземанията да бъдат придобити, а към получателите на сумите са формирани вземания, включващи и начислени неустойки в полза на Емитента. С цел допълнително гарантиране интереса на Дружеството и неговите акционери е сключено споразумение, въз основа на което за гарантиране връщането на дължимите суми насрещните страни са предоставили финансови активи като обезпечение. Първоначално уговорения срок за уреждане на задълженията на насрещните страни е 31.03.2023 г., като той е удължен до 31.05.2023 г.;

- На 20.04.2023 г. КФН отказва да издаде одобрение на предходно внесения Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации на „Екип-98 холдинг“ АД поради представяне на непълна информация, свързана с гореописаните вземания;

- На 24.04.2023 г. Емитентът е придобил вземания на обща цена 4 038 хил. лв. като плащането е уредено чрез прихващане с остатъчната стойност на вземанията, възникнали вследствие на описаните по-горе предварителни договори от 08.12.2022 г. Параметрите на придобитите вземания са, както следва:

- Вземане с номинал 1 800 хил. лв., възникнало на 03.04.2023 г. с падеж 31.12.2023 г. Вземането е придобито за 1 750 хил. лв.;
- Вземане в размер на 167 хил. лв., възникнало на 24.10.2022 г. с падеж 31.12.2023 г. Вземането е придобито за 138 хил. лв.;
- Вземане в размер на 1 373 хил. лв., възникнало на 17.09.2021 г. с падеж 17.09.2023 г. Вземането е придобито за 1 300 хил. лв.;
- Вземане в размер на 500 хил. лв., възникнало на 03.10.2022 г. с падеж 30.06.2023 г. Вземането е придобито за 480 хил. лв.;
- Вземане в размер на 400 хил. лв., възникнало на 05.10.2022 г. с падеж 29.12.2023 г. Вземането е придобито за 370 хил. лв.

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2022 г., не са извършени съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

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

Емитента е финансирал дейности през 2022 г., съгласно целите заложили в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма. Евентуалните нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност. През 2022 г., Групата има отрицателен инвестиционен паричен поток, който е компенсирал от положителния паричен поток от оперативна и финансова дейност. Очакванията на ръководството на „Екип-98 Холдинг“ АД са реструктурирането на дълга да доведе до намаляване на разходите за емитента, а направените инвестиции да започнат да носят доходност под формата на дивиденди и капиталови печалби в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на всички задължения, включително и лихвените и главнични плащания по настоящата емисия облигации. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

Към 31.12.2022 г. Групата има текущи пасиви в размер на 16 481 хил. лв. и отчети приходи от дейността в размер на 3 670 хил. лв. Групата няма проблем с обслужването на своите задължения, поради наличието на текущи активи в размер на 43 401 хил. лв., в това число 19 920 хил. лв. финансови активи и 186 хил. лв. парични средства. Ръководството на Дружество счита, че с наличните активи Групата е осигурена с ликвидност за регулярното обслужване на текущите ѝ задължения.

5. Преглед на стопанската дейност

5.1. *Предметът на дейност* на „Екип-98 Холдинг“ ЕАД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Паричните потоци, формирали доход под формата на капиталови печалби в резултат на основната дейност на Емитента, са свързани с приходите от услуги, финансовите приходи и с положителните разлики от операции с финансови активи и инструменти. През 2022 г. приходите от услуги се повишават до 1 991 хил. лв. спрямо 1 837 хил. лв. през 2021 г. По своя характер приходите представляват приходи от наеми от инвестиционен имот на дъщерното дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД.

През 2022 г. Групата отчети печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 1 679 хил. лв. спрямо загуба от 225 хил. лв. година по-рано.

Финансовите приходи на Групата се увеличават до 1 266 хил. лв. спрямо 361 хил. лв. през 2021 г. Основната част от тези приходи са лихви по предоставени заеми.

Основният пазар, на който Групата осъществява дейността си е пазара на отдаване на търговски площи под наем, като в момента основния актив, собственост на дъщерното дружество „Ритейл Парк Средец“ ЕАД е разположен в гр. София.

Разходите в основната си част са свързани със заплатените лихви по пасивите на Групата, както и по предоставените външни услуги.

Към датата на изготвяне на този Проспект ръководството на Дружеството не планира започване на предлагането на съществени нови продукти или услуги. „Екип-98 Холдинг“ АД осъществява дейност като холдингово дружество.

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

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът и дружества от неговата Група не са правили изявления за конкурентната си позиция.

6. Организационна структура

6.1. Ако Емитентът е част от група — кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема — ако това помага за изясняване на структурата.

Групата „Екип-98 Холдинг“ АД включва дружество – майка и три дъщерни дружества.

Дъщерните предприятия на Емитента, включени в неговата консолидация са:

Наименование на дъщерното дружество	ЕИК	Седалище и адрес на управление	Предмет на дейност	Участие на в капитала на дъщерното дружество (%)	Брой акции / дялове	Номинална стойност на акция/ дял
„Ексклузив Тауър“ ЕООД	202517265	гр. София, бул. „Тодор Александров“ , 109-115	Строителство, сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, както и всякакви други дейности, незабранени със закон	100.00 %	813 100 бр. дяла	10 лв./дял
„Ритейл Парк Средец“ ЕАД	205047810	гр. София, ул. „История Славянобългарска“ № 21	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; Строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; Покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; Предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; Външно и вътрешна търговска дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.	100.00 %	1 994 050 бр. акции	10 лв./акция
„Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД	207160010	гр. София, бул. "Александър Малинов" № 75	Строителство, обзавеждане и дизайн на недвижими имоти, проучване, проектиране и инженеринг в областта на строителството, управление и експлоатация на недвижими имоти, проучване и намиране на наематели и/или купувачи, преговори с брокери на недвижими имоти; подготовка на всички необходими документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба на недвижими имоти и последващ контрол на изпълнението на сключените договори, включително събиране на дължимите по тях възнаграждения; управление, поддържане и ремонт на придобитите недвижими имоти; преговори, организиране на конкурси и подбор на	100.00 %	1 000 бр. дяла	1 лв./дял

			компания за управление, поддръжане и ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, ремонт и поддръжка на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.			
--	--	--	--	--	--	--

Дружеството майка „Екип-98 Холдинг“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на алтернативния пазар на акции на Българска фондова борса АД под борсов код НЕКІ. Сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството-майка се води от Централен депозитар АД.

Към 31 декември 2022 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 780 004 лв., разпределен в 780 004 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на „Екип-98 Холдинг“ АД са физически и юридически лица. Към 31.12.2022 г. физическите лица притежават 12.84 % от капитала. Основен акционер е „АДАРА“ АД, ЕИК 102046474 притежаващ 29.47% от капитала на дружеството.

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

Няма физически или юридически лица, които да упражняват пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента.

7. Информация за тенденциите

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

Повишените нива на инфлацията от 2022 г. се запазват и през 2023 г., като в момента вече се наблюдава забавянето ѝ основно вследствие на спад в цените на енергоносителите. Въпреки това цените на производител и потребителските цени остават на исторически високи нива, което неминуемо води до затруднения в областта на бизнеса и икономическата дейност в световен и национален мащаб и има непряко неблагоприятно влияние върху оперативната дейност на Групата.

Друг съществен риск е ситуацията свързана с напрежението по оста Русия-Украйна-НАТО и започналите на територията на Украйна военни действия, най-значимият от всички рискови фактори към момента, който има изключително силен неблагоприятен ефект върху икономиката на страната, тъй като ограничава производството, прекъсва търговските вериги, рефлектира изключително тежко върху сферата на услугите, непосредствено води до повишаване на цените на енергийните ресурси и носи несигурност във външнополитически и икономически план. Към момента голяма част от световната икономика и в частност българската са подложени на силен инфлационен натиск, свързан най-вече с повишените ценови равнища на енергийните суровини.

Ситуацията към датата на изготвяне на Проспекта е изключително динамична и ръководството на Групата се стреми да оценява непрекъснато степента на негативно влияние на всички рискове върху дългосрочното финансово състояние и резултатите на дружествата от Групата.

След изготвянето на последния финансов отчет на Емитента (одитиран консолидиран за 2022 г.) липсват значителни промени във финансовото състояние на „Екип-98 Холдинг“ АД и дружествата от неговата икономическа група, освен тези свързани с изтеглянето на облигационния заем, за който се иска регистрация на регулиран пазар. Промените в портфейла от вземания на Емитента описани в т. 4.1.5. по-горе не променят финансовото състояние на Групата.

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

През 2022 г. се разрази военния конфликт между Украйна и Руската федерация, като интензитетът му не намалява и през текущата финансова година. Той доведе до множество проблеми, както за двете страни, така и за Европа и за останалия свят: бежанска криза; повишение в цените на енергоносителите в следствие на ограничителните мерки срещу Русия; спиране на газовите доставки за България и Полша и др. Съвкупността от тези фактори бе причина през м. април Световната банка да намали прогнозата си за ръста на БВП на България за 2023 г. до 1.7% спрямо 3.9% в предходната си прогноза. Прогнозата за 2024 г. е ръстът да се ускори до 3.3%, като намалението в очаквания ръст за следващата година е по-малко - с 0.4%. Много вероятно е тези фактори да окажат негативно влияние на българския бизнес и на дружествата от Групата.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата от неговата Група е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Лихвите на повечето банкови заеми също са плаващи, като при тях банката определя референтен лихвен процент, към който начислява договорената надбавка. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на Групата да се повиши в бъдеще.

Инфлационните процеси у нас и в чужбина вероятно ще повлияят на перспективите на Емитента и дружествата от неговата Група. Намеренията за развитие на ритейл парк в придобиваното дъщерно дружество са свързани с бъдещо строителство на търговски площи. В същото време, през последните два години цените в строителството (труд, материали, енергия) се повишиха значително, което може да понижи бъдещите печалби на Емитента.

8. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

9. Административни, управителни и надзорни органи

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

Членове на Съвета на директорите

„Екип-98 Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица, вписани по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписвания.

Веселин Стоянов Жисов – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Бизнес адрес:

гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75

Участия в управлението и капитала на други дружества:

Г-н Жисов е управител на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД, ЕИК 207160010 от 15.11.2022 г. до момента.

Към датата на изготвяне на този Проспект Веселин Стоянов Жисов не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Екатерина Георгиева Георгиева – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75

Г-жа Георгиева извършва следните дейности извън „Екип-98 Холдинг“ АД: "Финансови Активи" АД, ЕИК 203622237, Член на Съвет на директорите.

Екатерина Георгиева Георгиева изпълнява функцията на независим член на Съвета на директорите съгласно чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК.

Към датата на изготвяне на този Проспект Екатерина Георгиева Георгиева не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Десислава Драгомирова Янкова – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75

Участия в управлението и капитала на други дружества:

Г-жа Георгиева извършва следните дейности извън „Екип-98 Холдинг“ АД:

"Ексклузив Тауър" ЕООД, ЕИК 202517265 – управител от 08.11.2021 г. до момента.

Към датата на изготвяне на този Проспект Десислава Драгомирова Янкова не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Дружеството се представлява от изпълнителният директор **Веселин Стоянов Жисов**.

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

На „Екип-98 Холдинг“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

10. Мажоритарни акционери

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

Към датата на изготвяне на този Проспект юридическите лица с дял над 5% от капитала на Емитента са „АДАРА“ АД и „Стикс-2000“ ЕООД. Няма физическо лице, което да притежава над 5% от капитала на Емитента.

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

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

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

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

Към настоящия момент няма лица, които да упражняват контрол върху Емитента в горепосочения смисъл.

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

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Екип-98 Холдинг“ АД.

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

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

11.1. Финансова информация за минали периоди

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

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

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 2021 г. и 2022 г. са достъпни на интернет-страницата на Емитента www.ekip98.eu. Отчетът за 2021 г. е достъпен и на страницата на Търговския регистър към Агенцията по вписванията (www.brra.bg).

Финансовите отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са изготвени в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС).

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	31.12.2022	31.12.2021
	(одитирани данни в хил. лв.)	
Приходи от дейността:		
Приходи от услуги	1 991	1 837
(Загуба)/ Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 679	(225)
Финансови приходи и разходи, в т.ч.:		
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	335	2 065
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(16)	(81)
Финансови приходи	1 266	361
Разходи за лихви и други финансови разходи	(2 091)	(788)
Административни разходи:		
Разходи за материали	(8)	(4)
Разходи за външни услуги	(848)	(645)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(162)	(146)
Разходи за персонала	(109)	(93)
Други разходи	(92)	(60)
Печалба преди данъчно облагане	1 945	2 221
Разходи за данъци върху дохода	(150)	(269)
Нетна печалба за годината	1 795	1 952
(Обезценка)/ Преоценка на ФА по справедлива стойност в друг всеобхватен доход в друг всеобхватен доход	52	(828)
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се рекласифицират в печалба или загуба	12	93
Общ всеобхватен доход за периода	1 859	1 217
Печалба/ загуба на акция	2.30	2.50

През разглеждания период Групата отчита стабилност в приходите от услуги. Същевременно отчетените значителните положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти, които Групата реализира през 2021 г. определят и значителния размер на реализирана печалба през периода. През 2022 г. основните приходи на Групата са следствие на печалбата от приходите от услуги, промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и реализираните финансови приходи.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	31.12.2022	31.12.2021
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	437	504
Инвестиционни имоти	26 630	24 926
Дългосрочни финансови активи	10	10
Отсрочени данъчни активи	125	33
Общо нетекущи активи	27 202	25 473
Текущи активи		
Търговски и други вземания	11 309	241
Вземания по предоставени търговски заеми и цесии	11 986	10 817
Краткосрочни финансови активи	19 920	19 957
Парични средства и парични еквиваленти	186	313
Общо текущи активи	43 401	31 328
ОБЩО АКТИВИ	70 603	56 801
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Акционерен капитал	780	780
Резерви от последващи оценки на финансови активи	1 772	1 882
Резерв от емисия на акции	8 380	8 380
Други резерви	2 384	390
Неразпределена печалба	8 752	8 777
Общо собствен капитал	22 068	20 209
ПАСИВИ		
Нетекущи пасиви		
Задължения по облигационен заем	15 000	5 000
Задължения по получени банкови заеми	15 862	14 276
Отсрочени данъчни пасиви	1 192	1 018
Общо нетекущи пасиви	32 054	20 294
Текущи пасиви		
Задължения по облигационен заем	130	2 591
Задължения по получени банкови заеми	7 615	3 500
Търговски и други задължения	8 733	10 206
Пенсионни и други задължения към персонала	3	1
Общо текущи пасиви	16 481	16 298
ОБЩО ПАСИВИ	48 535	36 592
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	70 603	56 801

През разглеждания период Групатане се отчита значително изменение нито в активите, нито в пасивите си.

Консолидиран отчет за паричните потоци	31.12.2022	31.12.2021
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 089	3 784
Плащания на доставчици	(1 494)	(1 355)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(106)	(101)
Платени данъци (без корпоративен)	(277)	(312)
Други постъпления/(плащания), нетно	231	(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	443	2 012
Инвестиционна дейност		
(Придобиване)/ Постъпления от продажба на нетекущи активи	(71)	(395)
Предоставени заеми	(4 204)	-
Покупка на инвестиции	(17 926)	(1 010)
Постъпления от продажба на инвестиции	7 247	4 042
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(14 954)	2 637
Финансова дейност		
Получени заеми	32 486	4 567
Плащания по получени заеми	(17 400)	(7 953)
Платени такси по заеми с инвестиционно предназначение	(702)	(1 039)
Нетен паричен поток от финансова дейност	14 384	(4 425)
Нетно увеличение/(намаление) на пари и паричните еквиваленти	(127)	224
Наличности от парични средства в началото на периода	313	89
Пари и парични еквиваленти в края на периода	186	313

През отчетния период Групата реализира положителен паричен поток от оперативна дейност, който намалява след намаление в постъпленията от клиенти.

Нетните парични потоци от инвестиционна дейност през 2022 г. са отрицателни в следствие на предоставените заеми, каквито дружеството не е извършвало през 2021 г.. В същото време нетните парични потоци от финансова дейност са положителни, за разлика от 2021 г., когато размера на получените заеми е едва 4 567 хил. лв., а през 2022 г. същия достига 30 486 хил. лв.

11.1.2. Промяна на референтната балансова дата.

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

11.1.3. Счетоводни стандарти

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

Към датата на изготвяне на този Проспект „Екип-98 Холдинг“ АД, изготвя консолидирани финансови отчети.

11.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

11.1.5. Консолидирани финансови отчети

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

11.1.6. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2022 г.

11.2. Междинна и друга финансова информация

Последният консолидиран финансов отчет на „Екип-98 Холдинг“ АД е към 31.12.2022 г., като същия е одитиран.

11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди

11.3.1. Одиторски доклад

Годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. изготвени съобразно изискванията на МСС са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. „Кроу България Одит“ ЕООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2021 г. е Гюляй Мюмюн Рахман - дипломиран експерт счетоводител.

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2021 г. няма забележки или квалификации. Одиторът е включил следния Параграф за обръщане на внимание: „Ние обръщаме внимание на Пояснение 34 „Събития след края на отчетния период“ към консолидирания финансов отчет, описващо оценката на ръководството на действителното или потенциалното въздействие на последиците от военния конфликт между Украйна и Русия върху Групата. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.“ Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Задължения по получен банков заем – оценка, класификация, пълнота. Както е представено в Пояснения 16, 28 и 29.3 към консолидирания финансов отчет, към 31 декември 2021 г. Групата отчита получен заем от търговска банка в размер на 15 775 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 16 628 хил. лв.) Въз основа на нашето разбиране за дейността на Групата, ние идентифицирахме като ключов одиторски въпрос задълженията по получени банкови заеми, както и спазването на условията, свързани с тях. Задълженията по получени банкови заеми са ключов въпрос за нашия одит, с оглед спазването на изискванията по заемите в условията на глобалната икономическа обстановка, породена от ограниченията, наложени против разпространението на пандемията от Covid-19 през 2021 г. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. По време на нашия одит, одиторските процедури включваха: • преглед на договора и анексите за банков заем за ключови съществени параметри като главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, обезпечение, погасителен план и финансови условия по договора и обръщане на внимание на условията за забава на плащанията и случаите на неизпълнение; • преглед за спазване на ограничителните условия относно активите, заложи като обезпечение по банковия заем; • процедури по същество по отношение на коректността на начислените разходи за лихви; • проследяване на плащанията на главници, лихви и такси за управление, във връзка с получения банков заем; • получаване на потвърдително писмо от търговската

банка и потвърждаване на крайното салдо по банковия заем, както и същността и балансовата стойност на заложените обезпечения по кредита; • преглед за пълнота, целесъобразност и адекватност на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, по отношение представянето на задълженията по банков кредити, съгласно изискванията на МСФО, приети от ЕС.“

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2022 г. няма забележки или квалификации. Одиторът е включил следния Ключов одиторски въпрос: „Задължения по получени банкови заеми – оценка, класификация, пълнота. Както е представено в Пояснение 16 към консолидирания финансов отчет, към 31 декември 2022 г. Групата отчита получени заеми от търговска банка в размер на 23 477 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 17 776 хил. лв.). Въз основа на нашето разбиране за дейността на Групата, ние идентифицирахме като ключов одиторски въпрос задълженията по получени банкови заеми, както и спазването на условията, свързани с тях. Задълженията по получени банкови заеми са ключов въпрос за нашия одит, с оглед съществеността на тяхната стойност.“ Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. По време на нашия одит, одиторските процедури включваха: • преглед на договорите за банкови заеми, както и анексите към тях, за ключови съществени параметри, като главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, обезпечение, погасителен план и финансови условия по договора и обръщане на внимание на условията за забава на плащанията и случаите на неизпълнение; • преглед за спазване на ограничителните условия относно активите, заложи като обезпечение по банковите заеми; • процедури по същество по отношение на коректността на начислените разходи за лихви; • проследяване на плащанията на главници, лихви и такси за управление, във връзка с получените банкови заеми; • получаване на потвърдителни писма от търговските банки и потвърждаване на крайните салда по банковите заеми, както и същността и балансовата стойност на заложените обезпечения по кредитите; • преглед за пълнота, целесъобразност и адекватност на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, по отношение представянето на задълженията по банков кредити, съгласно изискванията на МСФО, приети от ЕС.“

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

Освен посочените консолидирани финансови отчети за 2021 г. и 2022 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

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

Финансовите данни в настоящия Проспект са извлечени от Годишните одитирани консолидирани финансови отчети на „Екип-98 Холдинг“ АД за 2021 г. и 2022 г.

11.4. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът и неговите дъщерни дружества са осведомени), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Групата му.

11.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

На 08.12.2022 г. Дружеството сключва два предварителни договора за цесия на вземания на обща стойност 4 200 хил. лв. с обща цена на придобиване от 3 875 хил. лв. Към датата на сключване на единият предварителен договор съществуват пречки за директно цедире вземането, които следва да бъдат премахнати от насрещната страна. Към датата на сключване на другият предварителен договор е налице правен казус, съпътстващ прехвърлянето на вземането, който следва да бъде разрешен от насрещната страна. Първоначално уговорения срок за уреждане на задълженията на насрещните страни е 31.03.2023 г., като той е удължен до 31.05.2023 г.

На 24.11.2022 г. Дружеството сключва договор за финансиране на „Ритейл парк Скаптопара“ ЕООД – дъщерна компания, в процес на придобиване към датата на емитиране на облигационния заем на стойност 3 225 хил. лв. Придобиването на „Ритейл

парк Скаптопара“ ЕООД е вписано в Търговския регистър на 20.04.2023 г. Финансирането е насочено към покупка на идеална част от недвижим имот, за която „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД има сключен предварителен договор.

На 23.11.2022 г. Дружеството сключва договор за покупка на идеална част от недвижим имот, по който авансово са изплатени 3 300 хил. лв. съобразно условията на договора. Вследствие на проведени преговори с насрещната страна на 12.05.2023 г. е сключено допълнително споразумение за прекратяване на договора. На 12.05.2023 г. платеният аванс е възстановен на Дружеството. Емитентът предстои да оцени потенциални инвестиции съобразно заложените цели при емитиране на облигационния заем.

На 24.04.2023 г. Емитентът е придобил вземания на обща стойност 4 038 хил. лв. като плащането е уредено чрез прихващане с остатъчната стойност на вземанията, възникнали вследствие на описаните по-горе предварителни договори от 08.12.2022 г. Параметрите на придобитите вземания са, както следва:

- Вземане с номинал 1 800 хил. лв., възникнало на 03.04.2023 г. с падеж 31.12.2023 г. Вземането е придобито за 1 750 хил. лв.;
- Вземане в размер на 167 хил. лв., възникнало на 24.10.2022 г. с падеж 31.12.2023 г. Вземането е придобито за 138 хил. лв.;
- Вземане в размер на 1 373 хил. лв., възникнало на 17.09.2021 г. с падеж 17.09.2023 г. Вземането е придобито за 1 300 хил. лв.;
- Вземане в размер на 500 хил. лв., възникнало на 03.10.2022 г. с падеж 30.06.2023 г. Вземането е придобито за 480 хил. лв.;
- Вземане в размер на 400 хил. лв., възникнало на 05.10.2022 г. с падеж 29.12.2023 г. Вземането е придобито за 370 хил. лв.

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от одитирания консолидиран финансов отчет за 2022 г., до датата на настоящия проспект не е настъпила друга съществена промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата Група.

12. Допълнителна информация

12.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е изцяло заплатен и се състои от 780 004 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. „Екип-98 Холдинг“ АД не издавало друг вид акции.

12.2. Учредителен акт и устав

„Екип-98 Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121659873 с вписване № 20080325114023 от 25.03.2008 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 5 от Устава на „Екип-98 Холдинг“ АД. Не са посочени цели на Емитента в Устава му.

13. Договори от съществено значение

С изключение на издаденият облигационен заем, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар Емитентът и Дружествата от неговата икономическа група нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

Към датата на изготвяне на този проспект дружествата от Групата на Емитента са страна по следните договори за банкови кредити с местни финансови институции:

Към 31.12.2022 г. дружествата от Групата на Емитента са страна по следните договори за банкови кредити с местни финансови институции:

Кредито-получател	Дата на отпускане	Първоначален размер	Падеж	Остатък към 31.12.2022	Обезпечение
„Екип-98 Холдинг“ АД	02.04.2018	9 600 000 EUR	02.01.2029	14 288 130.40 лв.	Залог на финансови активи
„Екип-98 Холдинг“ АД	28.09.2022	3 500 000 лв.	28.09.2034	3 428 566.03 лв.	Втора по ред ипотeka на недвижими имоти
„Екип-98 Холдинг“ АД	08.12.2022	5 000 000 лв.	08.12.2023	4 718 925.40 лв.	Трета по ред ипотeka на

					недвижими имоти
„Екип-98 Холдинг“ АД	25.06.2018	2 000 000 лв.	20.01.2024	1 040 973.30 лв.	застраховка финансов риск

Други основни задължения на дружествата от Групата към **външни лица**, са следните:

Задължено лице	Дата на отпускане	Първоначален размер	Остатък към 31.12.2022 г.	Обезпечение
„Екип-98 Холдинг“ АД	24.08.2018	3 256 200 лв.	3 256 200 лв.	Необезпечен
„Екип-98 Холдинг“ АД	10.09.2021	205 095 лв.	215 988 лв.	Залог на финансови активи
„Екип-98 Холдинг“ АД	01.09.2022	557 861 лв.	570 149 лв.	Залог на финансови активи
"Ексклузив Тауър" ЕООД	26.07.2022	3 848 600 лв.	3 934 232 лв.	Залог на финансови активи

Извън посочените по-горе задължения, дружествата от Групата нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

14. Налични документи

След одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, този Проспект и допълнителна информация за „Екип-98 Холдинг“ АД могат да бъдат получени от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg), от Българската фондова борса (www.bse-sofia.bg) и от интернет страницата на публичната медия, с която Емитента има сключен договор Infostock.BG (www.infostock.bg).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и историческата финансова информация за Емитента от последните две финансови години, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица както могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Екип-98 Холдинг“ АД www.ekip98.eu.

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

През периода на валидност на Проспекта всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент:	„Екип-98 Холдинг“ АД
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	бул. „Александър Малинов“ № 75
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 888 900 945
Електронна поща:	holding.ekip.98@gmail.com
Лице за контакт:	Веселин Жисов – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

През периода на валидност на Проспекта Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще бъде достъпен на хартиен носител на адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „Юг Маркет“ ЕАД – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1.

През периода на валидност на Проспекта, на оповестените по-горе в тази точка места ще са налични и достъпни за инвеститорите всички посочени в застрахователната полица приложения, както и всички посочени в Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ приложения.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5.

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

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

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

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

2. Рискови фактори

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

3. Съществена информация

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

Доколкото е известно на „Екип-98 Холдинг“ АД не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

3.2. *Обосновка на предлагането и използването на постъпленията*

Корпоративните облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на СД на капитала на „Екип-98 Холдинг“ АД от 14.11.2022 г. със следните цели:

- погасяване на неамортизираната част от облигационен заем на дружеството с ISIN код на финансовите инструменти BG2100002174;
- разширяване на икономическата група на холдинговото дружество, чрез придобиване на мажоритарни пакети в местни компании;
- придобиване на финансови инструменти и други активи, за постигане на оперативна доходност, с цел обслужване на текущите плащания по облигационната емисия;
- придобиване на недвижими имоти;
- финансиране на дъщерни компании;
- погасяване на други текущи и нетекущи задължения на дружества от групата;
- покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Дружеството е изразходвало по-голямата част от набрания облигационния заем в размер на 15 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 14.11.2022 г. за издаването му:

- 5 078 хил. лв. за погасяване на задължения по първата облигационна емисия на Емитента;
- 3 250 хил. лв. за разширяване на икономическата група на холдинговото дружество, чрез придобиване на мажоритарен пакет в местна компания – съгласно решение на СД на Емитента от 10.11.2022 г. за придобиване на 100% от капитала на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД, след изпълнението на ангажимент от страна на продавача да увеличи капитала на дружеството с притежавана от него ½ идеална част от поземлен имот находящ се в гр. Благоевград, местност „Пенков Чифлик - Ш.39“. Общата площ на имота е 26 594 кв.м. Сумата представлява авансово плащане по предварителен договор за покупко-продажба, сключен на 24.11.2022 г. Остатъкът по договора на стойност 850 хил. лв. следва да бъде изплатен на продавача в срок до 30.06.2023 г. Ръководството на Емитента планира да използва привлечен финансов ресурс за извършване на остатъчното плащане по договора;
- 3 300 хил. лв. с ДДС авансово плащане за придобиване на недвижими имоти, находящи се в гр. София, район „Витоша“, кв. „Симеоново“. Имотите са с площ от 32 243 кв.м. с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: за друг вид застрояване. Остатъкът по договора на стойност 7 419,8 хил. лв. с ДДС следва да бъде изплатен на продавача при подписване на окончателния договор за покупко-продажба в срок до 23.06.2023 г. Вследствие на проведени преговори с насрещната страна на 12.05.2023 г. е сключено допълнително споразумение за прекратяване на договора. На 12.05.2023 г. платеният аванс е възстановен на Дружеството. Емитентът предстои да оцени потенциални инвестиции съобразно заложените цели при емитиране на облигационния заем;
- 3 225 хил. лв. финансиране на дъщерна компания, която към момента на емитиране на облигационния заем е в процес на придобиване, с което същата придобива ½ идеална част от поземлен имот находящ се в гр. Благоевград, местност „Пенков Чифлик - Ш.39“. Общата площ на имота е 26 594 кв.м. Сумата представлява авансово плащане по предварителен договор за покупко-продажба, сключен на 23.11.2022 г. Остатъкът по договора на стойност 875 хил. лв. следва да бъде изплатен на продавача в срок до 30.06.2023 г. Ръководството на Емитента планира да използва привлечен финансов ресурс за извършване на остатъчното плащане по договора;
- 37 хил. лв. покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Останалите средства са налични по сметки на Дружеството.

Основна част от средства набрани чрез облигационната емисия са използвани за погасяване на задълженията на Дружеството по стари облигационен заем с фиксиран по-висок лихвен процент. Целта на реструктурирането е спестяване на средства за лихви, които Емитентът ще заплати през следващите години. Другата основна цел на ръководството на „Екип-98 Холдинг“ АД е идеалните части на посочения по-горе недвижим имот да бъдат обединени в придобиваното дъщерно дружество „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД. След приключване на процедурите по прехвърляне, Емитентът планира да го предложи, заедно с другия придобит недвижим имот, на ОС на облигационерите за заместващо обезпечение по настоящата емисия облигации (в съответствие със заявеното намерение в предложението за частно предлагане). Към датата на изготвяне на този Проспект, процедурите все още не са приключили. Преценката на ръководството на Емитента за придобиване 100 % от дяловете на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД, обединяващ идеалните части на недвижим имот, находящ се в град Благоевград, се основава на изготвена пазарна оценка на недвижимия имот, възложена на независим оценител. Емитентът планира чрез новопридобиваното дъщерно дружество да реализира проект за ритейл парк на територията на недвижимия имот. Ръководството на „Екип-98 Холдинг“ АД е преценило, че съществува пазарна ниша за развитието на подобен проект в региона с оглед на ограниченото разпространение на търговски обекти от среден и голям мащаб.

Към датата на емитиране на облигационния заем и след извършен анализ от ръководството на Емитента на пазара на недвижими имоти е взето решение да се реализира инвестиция в описаните по-горе недвижими имоти, находящи се в град София, за което е използвана пазарна оценка, възложена на независим оценител. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, след проведени преговори с насрещната страна е постигнато споразумение за прекратяване на договорните отношения. Авансово платените суми са възстановени на Емитента и предстои анализ за тяхното бъдещо инвестиране съобразно заложените при емитиране на облигационния заем цели.

При емитирането на корпоративните облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	270.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД	1 820.00
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	20.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект	15 600.00
Общо	17 710.00

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

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за одобрение на проспект съгласно тарифата на КФН *	10 000.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар *	8 400.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200.00
Общо	19 600.00

* Разходи, които към датата на проспекта за заплатени. Таксата за одобрение е платена два пъти във връзка с отказ на КФН за одобрение на представен предходен проспект.

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 37 310.00 лв. или 2.487 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 15 млн. лв. представляват 0.249 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Екип-98 Холдинг“ АД възлиза на 14 962 690 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията или със собствени средства.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност – холдингова дейност. Чрез извършеното погасяване на първата емисия облигации на Дружеството, която бе емитирана при по-висока фиксирана лихва, спрямо лихвеният процент по настоящата облигация, с която са покрити, следва да се намалят финансовите разходи и съответно, като краен резултат печалбата на дружеството да се увеличи. Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на „Екип-98 Холдинг“ АД са направените инвестиции да започнат да носят капиталова, лихвена и дивидентна доходност в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящата облигационна емисия. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

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

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

Предмет на публичното предлагане са 15 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 15 млн. лева.

Идентификационният код (ISIN) на емисията облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД е BG2100013221. CFI код: DBVUFR. FISN код: EKI98 HOLDING/VARBD 20301118. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисията облигации е втора по ред за Емитента.

4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

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

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

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

- 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- ✓ Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
 - ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
 - ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сегмента на ценни книжа;
 - ✓ Валутен закон;
 - ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
 - ✓ Правилник на „Централен депозитар“ АД.

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

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

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

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 15 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 15млн. лева.

4.5. Валута на емисията на ценните книжа

Емисията облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД е деноминирана в лева.

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

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите.

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

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

Настоящата емисия е втора по ред, издадена от „Екип-98 Холдинг“ АД.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

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

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

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

Облигациите на „Екип-98 Холдинг“ АД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

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

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

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

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

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да закупи по искане на облигационер облигациите по емисионна

стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазването на горепосоченият поет ангажимент, при издаването на облигационния заем от страна на Емитента, за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар и съответно неизпълнение на задължението изкупуване по искане на акционер не е основание за предсрочна изискуемост.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7-а, ет. 1. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника на адрес https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2014/10/Dogovor_Ekip_South-Market_18.11.2022.pdf на Емитента „Екип-98 Холдинг“ АД www.ekip98.eu и на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (<http://www.real-finance.net>).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 13.12.2022 г. в седалището на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

Условията, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем са посочени в предложението към инвеститорите. Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че Довереника на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да сключи и поддържа Застраховка за обезпечение на емисията;
- настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
- неизпълнение на приета програма за осигуряване на финансов ресурс, в случай на просрочване на задължение по емисията.

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
- 2) При единодушие от страна на облигационерите за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът предприема съответните мерки;
- 3) При единодушие от страна на облигационерите против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереника осъществява контакт с емитента, с цел предприемане на мерки за по-бързото уреждане на неговото задължение;
- 4) При липса на единодушие Довереника свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и 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.

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

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

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

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

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

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от ОСО, в случай че Емитентът допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по емисията и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от ОСО. Съгласно данните от одитирания консолидиран финансов отчет на Емитента за 2022 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 68.7% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 48 535 хил. лв. и консолидирани активи 70 603 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 2,69 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана оперативна печалба от 1 945 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви 1 150 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 2.63 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 43 401 хил. лв. и консолидирани текущи пасиви 16 481 хил. лв.

Към 31.12.2022 г. Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Инвеститорите следва да бъдат наясно, че неспазването на определените финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Датата на падежа на емисията е 18.11.2030 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

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

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

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ), при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

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

Предпоставки и условия за извършване на промени:

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

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

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

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да инициира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

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

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

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

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите. Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем. Недопустимо е обратно действие на промените в условията, при които са издадени облигациите.

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

4.8. Информация за лихвените плащания

4.8.1 Обща информация за лихвените плащания

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не по-малко от 3.25% и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

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

Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 3.00 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-нисък от 3.25%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 3.25 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-висок от 6.00%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 6.00 %

Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

КД = НС*АП*РД/РДг

където: КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация; НС – номинална стойност на една облигация; АП – определения лихвен процент на годишна база; РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане; РДг – реален брой дни в годината.

Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период.

За първият шестмесечен период с падеж 18.05.2023 г. се начислява лихва в размер от **5.3** % (пет цяло и тридесети процента) проста годишна лихва, равна на 6-месечен EURIBOR от 2.3% + надбавката от 3.0%. За вторият шестмесечен период с падеж 18.11.2023 г. ще се начислява лихва в размер от **6.0** % (шест процента) проста годишна лихва, равна на максималния процент определен в предложението към инвеститорите.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по ниска годишна лихва от 3.25%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 18.05.2023 г. за номинал 15 000 хил. лв. е в размер на 394 232.88 лв., закръглено до втория знак от десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая

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

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (18.05.2023 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 18.05.2023 г., 18.11.2023 г., 18.05.2024 г., 18.11.2024 г., 18.05.2025 г., 18.11.2025 г., 18.05.2026 г., 18.11.2026 г., 18.05.2027 г., 18.11.2027 г., 18.05.2028 г., 18.11.2028 г., 18.05.2029 г., 18.11.2029 г., 18.05.2030 г., 18.11.2030 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 18.05.2026 г., 18.11.2026 г., 18.05.2027 г., 18.11.2027 г., 18.05.2028 г., 18.11.2028 г., 18.05.2029 г., 18.11.2029 г., 18.05.2030 г., 18.11.2030 г.

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

Датата на падеж на емисията е 18.11.2030 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия:

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Дата на фиксиране на лихвата
1	18.11.2022	18.05.2023	5.30 %	181	365	15.11.2022
2		18.11.2023	6.00 %	184	365	15.05.2023
3		18.05.2024	6М Euribor + 3.00%, min 3.25%	182	366	15.11.2023
4		18.11.2024		184	366	15.05.2024
5		18.05.2025		181	365	13.11.2024
6		18.11.2025		184	365	14.05.2025
7		18.05.2026		181	365	13.11.2025

8		18.11.2026		184	365	13.05.2026
9		18.05.2027		181	365	13.11.2026
10		18.11.2027		184	365	13.05.2027
11		18.05.2028		182	366	15.11.2027
12		18.11.2028		184	366	15.05.2028
13		18.05.2029		181	365	15.11.2028
14		18.11.2029		184	365	15.05.2029
15		18.05.2030		181	365	14.11.2029
16		18.11.2030		184	365	15.05.2030

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата (ден, месец, година)	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	18.11.2022	18.05.2023	5.30%	26.28 лв.	394 232.88 лв.
2		18.11.2023	6.00%	30.25 лв.	453 698.63 лв.
3		18.05.2024	6.00%	29.84 лв.	447 540.98 лв.
4		18.11.2024	6.00%	30.16 лв.	452 459.02 лв.
5		18.05.2025	6.00%	29.75 лв.	446 301.37 лв.
6		18.11.2025	6.00%	30.25 лв.	453 698.63 лв.
7		18.05.2026	6.00%	29.75 лв.	446 301.37 лв.
8		18.11.2026	6.00%	27.22 лв.	408 328.77 лв.
9		18.05.2027	6.00%	23.80 лв.	357 041.10 лв.
10		18.11.2027	6.00%	21.17 лв.	317 589.04 лв.
11		18.05.2028	6.00%	17.90 лв.	268 524.59 лв.
12		18.11.2028	6.00%	15.08 лв.	226 229.51 лв.
13		18.05.2029	6.00%	11.90 лв.	178 520.55 лв.
14		18.11.2029	6.00%	9.07 лв.	136 109.59 лв.
15		18.05.2030	6.00%	5.95 лв.	89 260.27 лв.
16		18.11.2030	6.00%	3.02 лв.	45 369.86 лв.

* Забележка – примерните стойности на лихвените плащания са изчислени при размер на б-месечния EURIBOR от 3.663% изчислен за 15.05.2023 г.

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

д) Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 4.8. и 4.9. от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).

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

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

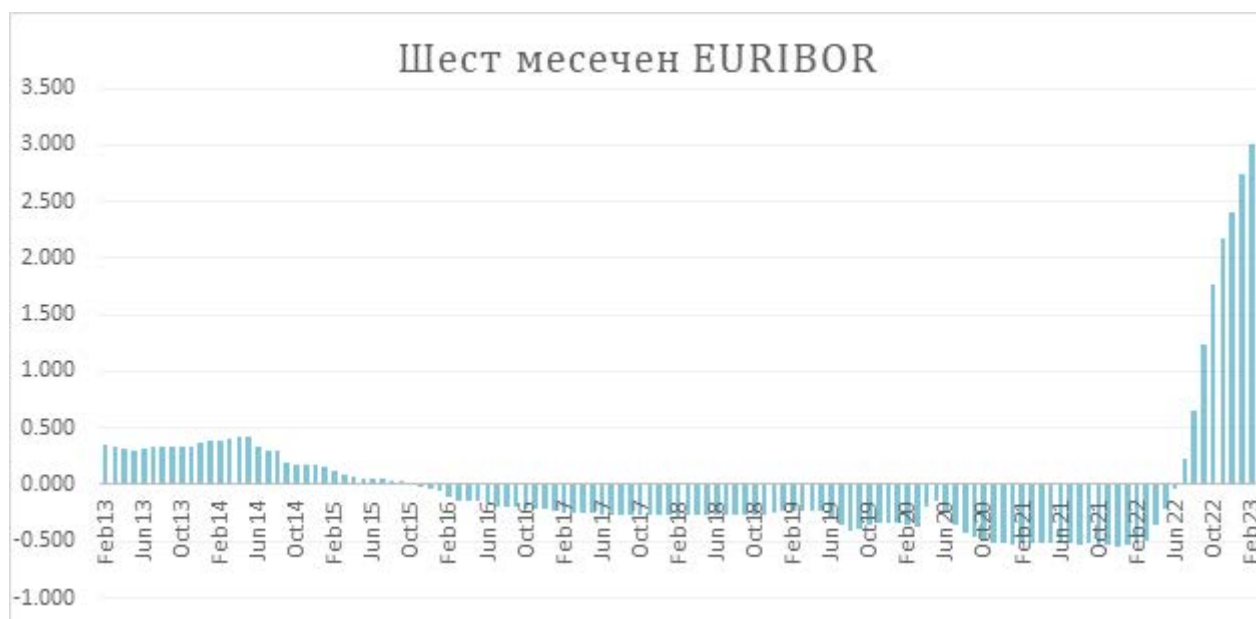
Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база б-месечен EURIBOR.

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

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

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

На графиката по-долу е представено месечните стойности на 6-месечния Euribor за период от десет години (м. февруари 2013 г. – м. февруари 2023 г.):



Източник: European Money Markets Institute (EMMI)

Стойността на 6-месечния Euribor за избрания десетгодишен период се е движил в границите от -0.546% (декември 2021 г.) до 3.009% (февруари 2023 г.).

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

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

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

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

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

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса ЕММІ, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това.

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

ж) наименование на изчисляващото лице

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

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

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

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

а) Падеж.

Датата на падеж на емисията е 18.11.2030 г.

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

Плащането на главницата е на 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:

- ✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- ✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- ✓ посочените в точка 4.7. от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ) случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- ✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)

Главнични плащания по облигационната емисия са, както следва:

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания (лева)
1	18.05.2026	181	365	1 500 000.00
2	18.11.2026	184	365	1 500 000.00
3	18.05.2027	181	365	1 500 000.00
4	18.11.2027	184	365	1 500 000.00
5	18.05.2028	182	366	1 500 000.00
6	18.11.2028	184	366	1 500 000.00
7	18.05.2029	181	365	1 500 000.00
8	18.11.2029	184	365	1 500 000.00
9	18.05.2030	181	365	1 500 000.00
10	18.11.2030	184	365	1 500 000.00

4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността
а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 3.00 %, но не по-нисък от 3.25 % и не по-висок от 6.00 %.

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

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

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

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

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

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

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

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 13.12.2022 г. в седалището на Емитента.

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

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

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

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

4. към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има

условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;

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

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

Довереникът на облигационерите има право:

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

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- ✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- ✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- ✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) Промяна в състоянието на Застраховката по смисъла на договора с Довереника, доколкото Довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;
 - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;
- ✓ редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;
- ✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- ✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- ✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на

регулацията пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

- ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

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

- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулацията пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които довереника предприема;
- ✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията, по преценка на довереника;

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

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем в случаите на неизпълнение на техните задължения по облигационната емисия и гаранцията.

д) да предявява иски против Емитента, включително и/или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите Емитентът се задължава да сключи и поддържа Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и следващите в полза на Довереника в качеството му на Довереник на облигационерите за обща Рискава експозиция в размер не по-малък от 19 785 279.05 лв. (деветнадесет милиона седемстотин осемдесет и пет хиляди двеста седемдесет и девет лева и пет стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 15 000 000 (петнадесет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 4 785 279.05 лв. (четири милиона седемстотин осемдесет и пет хиляди двеста седемдесет и девет лева и пет стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 15.11.2022 г. Дължимите лихви по облигационната емисия се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. При промени в бъдеще на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответните корекции в рисковата експозиция по застраховката, отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигациите. При промени в бъдеще на условията по облигационния заем и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката с цел отразяването им, застраховката по изречение първо трябва да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими

редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа Застраховка за Рисква експозиция (Застрахователна сума) в размерите, посочени в ал. 1 на чл. 12 от договора с довереника на облигационерите, а при евентуална промяна в параметрите на Емисията – в размери съгласно новите условия на Емисията („Минималната стойност на Рисквата експозиция“). Спазването на Минималната стойност на Рисквата експозиция е задължително за целия срок на Емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира Довереника в случай на спадане на Рисквата стойност или друга Промяна в Състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по настоящия Договор и Застрахователния договор.

Предсрочна изискуемост

Съгласно чл. 13 от договора с довереника при настъпване на едно или повече от изброените по-долу събития („Случаи на неизпълнение“), Довереникът има всички права съгласно раздел III от договора, както и всички други права, предвидени в закона:

- ✓ Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на Договора;
- ✓ Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисквата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
- ✓ Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- ✓ Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- ✓ Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- ✓ Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- ✓ За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.
- ✓ Неизпълнение на приета програма за осигуряване на финансов ресурс, в случай на просрочване на задължение по емисията.

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазване на поетия ангажимент за допускане до търговия на облигациите в срок от 6 месеца и неизпълнение на задължението за обратно изкупуване от страна на Емитента не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и посочените в него приложения са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 75, както и на адреса на управление на Довереника „Юг Маркет“ ЕАД – гр. Пловдив, ул. „Коло Фичето“ № 7-а, ет. 1. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2014/10/Dogovor_Ekip_South-Market_18.11.2022.pdf.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

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

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20221125123901.

На проведеното ОС бяха представени 94.33 % от всички емитирани облигации. С пълно мнозинство представените облигационери потвърдиха избора на „Юг Маркет“ ЕАД за Довереник на облигационерите.

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

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ и с Решение на СД на „Екип-98 Холдинг“ АД от 14.11.2022 г.

4.13. Дата на емитиране на ценните книжа

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 18.11.2022 г.

4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

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

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

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

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

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

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

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

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

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

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно Решение на СД от 14.11.2022 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

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

При налагане на заповор заповорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповорното 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 заповора взискателят 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 за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

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

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

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

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

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

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповор. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни 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.

4.15. *Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. Информацията 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 интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

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

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

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

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

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

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

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

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

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

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната

печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

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

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

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

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

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

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

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

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

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

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно

облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, от които произхождат съответните доходи (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

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

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

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

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

5. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

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

5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Екип-98 Холдинг“ АД е в размер на 15 000 000 (петнадесет милиона) лева, разпределени в 15 000 (десет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

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

При частното предлагане Емитентът е поел ангажимент всички облигации от емисията да се предложат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации. Вследствие на отказа на КФН да одобри предходния Проспект този срок няма да бъде спазен.

Инвеститорите имат право при тяхно желание да предявят облигациите си за обратно изкупуване към Емитента.

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

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

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допускани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

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

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

Всички 15 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

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

5.1.4. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. План за пласиране и разпределение

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

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

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

5.3. Цена

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

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

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник,

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

5.4. Пласиране и поемане

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Допускане до търговия и организация на търговията

6.1. *Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено*

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

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

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

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

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 15.06.2023 г.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

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

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

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

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

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

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

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

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

7. Допълнителна информация

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

В Проспекта не са посочвани консултанти.

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

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

1. Същност на гаранцията

„Екип-98 Холдинг“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 19 569 725.95 лева. Срокът на полицата е до 01.01.2031 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Екип-98 Холдинг“ ЕАД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг ВВВ- със стабилна 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. септември 2021 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 проспекта 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.

В предложението за частно предлагане на емисията облигации Емитентът е посочил, че планира в 90-дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението от застраховка на ипотека на недвижими имоти. Към датата на този Проспект това намерение все още е в сила, но действия свързани с него не са извършвани, поради забавяне на процедурите по придобиване на недвижимите имоти, които ще бъдат ползвани за обезпечаване на емисията облигации. След придобиването на имотите ще бъде свикано Общото събрание на облигационерите, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението.

2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 18.11.2022 г. Срокът на застрахователна полица № 22 100 1408 0000955177 е до 01.01.2031 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Екип-98 Холдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100013221. 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 на застрахователя, приложими към полицата: 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.

Полицата е изменена с Добавък № 1 от 20 Февруари 2023 г.

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 гаранции или други лица.

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 Кодекса за застраховането.

3. Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец

3.1. Отговорни лица

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

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

3.2. Законови определени одитори

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец” АД за 2021 г. са одитирани от „Грант Торнтон” ООД и „РСМ БГ” ООД.

„Грант Торнтон” ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх” № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2021 г.

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

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

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

3.3. Рискови фактори

Застрахователен риск

По данни от КФН през последните години застрахователния пазар расте. През 2020 г. общия размер на активите на застрахователните и презастрахователните предприятия, оценени в съответствие с член 75 от Директива 2009/138/ЕО е 9 051 млн. лв., а през следваща 2021 г. расте с 12.2% до 10 159 млн. лв. През 2022 г. активите на застрахователите и презастрахователите отчитат ръст от 13.8% до 11 557 млн. лв. През 2022 г. ръстът на застрахователния сектор се вижда и размера на реализираните приходи и изплатените обезщетения. В края на годината брутно реализирания премиен приход в общото застраховане достига 2 988 млн. лв. като отчита ръст от 12.7% спрямо 2021 г. Изплатените обезщетения в общото застраховане са на стойност 1 168 млн. лв., като при тях отчетения ръст е в рамките на 10.1%.

В условията на галопираща инфлация основният застрахователен риск е този събраните застрахователни премии да не са достатъчни за дружества, за изплащането на обезщетения по сключените полици. От посочените по-горе статистически данни можем да заключим, че към момента местните компании успяват да се справят с него.

Войната в Украйна

В края на м. февруари 2022 г. се разви военния конфликт между Руската федерация и Украйна. Застрахователният сектор не е пряко засегнат, но отново проблеми могат да бъдат породени поради влошеното финансово състояние на бизнеса и

населението, следствие на повишените цени на горива, метали и други стоки с търговско предназначение.

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Възможно е то да окаже косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Застрахователният сектор също е повлиян негативно поради факта, че е възможно събраните премии да не могат в пълна степен да компенсират изплатените обезщетения.

Пазарен риск

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

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

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

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

Ликвиден риск

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

Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През изминалата 2022 г. не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. През периода Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

3.4. Информация за Застрахователя

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

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

„ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др. При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, от Февруари 2022 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги, както следва:

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

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

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

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

3.5. Преглед на стопанската дейност

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

В сферата на общото застраховане в България в края на 2022 г. „ЗАД Армеец“ АД е на пето място с пазарен дял от 7.85 % на база общия премиен приход.

През 2022 г. структурата на портфейла на Гаранта продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане. Застраховката Каско на МПС е структуроопределящата линия бизнес. Стратегията на Застрахователя се запазва в тригодишен период 2021 г. - 2023 г. В края на 2022 г. компанията е втора по реализирани приходи от този тип застраховка на родния пазар.

Продажбите на полици Каско на МПС през 2022 г. възлизат на 155 950 хил. лв. като ръста спрямо общия премиен приход отчетен през 2021 г. е 15.9%. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 36 761 хил. лв. като отчита спад с 15.5% спрямо 43 489 хил. лв. премиен приход отчетен през 2021 г. Относителният дял на застраховката за периода спрямо общите приходи намалява от 20% до 15.7% през 2022 г.

На трето място в реализираните приходи на Гаранта е групата застраховки срещу „Пожар и природни бедствия“ с отчетени 20 356 хил. лв. приходи в края на 2022 г. като привлечените премии се повишават с 9.3% спрямо аналогичния период на 2021 г.

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

Освен продължаващото въздействие на войната в Украйна и на задържащата се висока инфлация върху икономическия и социален живот, след публикуването на последния технически отчет на „ЗАД Армеец“ АД към 31.12.2022 г. не е настъпвала друга неблагоприятна промяна в перспективите на него и неговата група.

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд. Към датата на изготвяне на този Проспект, последния публикуван финансов отчет е техническият отчет към 31.12.2022 г. Той може да бъде открит в електронния регистър и картотека поддържани от КФН, в раздел Застрахователи и презастрахователи: <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>.

3.6. Организационна структура

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 инвестициите в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.12.2022 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Консолидиционен %	Номинален %
Централна Кооперативна Банка АД	Финансов сектор	77.13%	77.13%
Централна Кооперативна Банка АД – Скопие	Финансов сектор	71.85%	91.83%
АО Инвестиционна Корпоративна Банка	Финансов сектор	86.27%	86.27%
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00%	100.00%
ЦКБ Асетс Мениджмънт ЕАД	Финансов сектор	77.13%	100.00%
ЗАД Армеец	Финансов сектор	96.26%	96.26%
ЗАЕД ЦКБ Живот	Финансов сектор	100.00%	100.00%
ПОАД ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	92.25%
ДПФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	92.25%
УПФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	92.25%
ППФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	92.25%
Зърнени Храни България АД	Производство, търговия и услуги	68.00%	68.00%
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство, търговия и услуги	49.57%	65.92%
Българска петролна рафинерия ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.57%	100.00%
Слънчеви лъчи Провадия ЕАД	Производство, търговия и услуги	68.00%	100.00%
Асенова Крепост АД	Производство, търговия и услуги	50.67%	68.49%
ПДНГ-Сервиз ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.57%	100.00%
Издателство геология и минерални ресурси ООД	Производство, търговия и услуги	34.70%	70.00%
Бухимтрейд ООД	Производство, търговия и услуги	44.88%	66.00%
Рабър Трейд ООД	Производство, търговия и услуги	40.80%	60.00%
Химцелтекс ЕООД	Производство, търговия и услуги	68.00%	100.00%
Химойл БГ ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.57%	100.00%
Зърнени храни грейн ЕООД	Производство, търговия и услуги	68.00%	100.00%
Техно Капитал АД	Производство, търговия и услуги	90.00%	90.00%
Добрички панаир АД	Производство, търговия и услуги	40.78%	59.97%
Национална стокова борса АД	Производство, търговия и услуги	75.00%	75.00%
Прайм Лега Консулт ЕООД	Производство, търговия и услуги	100.00%	100.00%
СК ХГХ Консулт ООД	Производство, търговия и услуги	59.34%	59.34%
Омега Финанс ООД	Производство, търговия и услуги	96.00%	96.00%
Ай Ти Системс Консулт ЕООД	Производство, търговия и услуги	68.00%	100.00%

Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00%	100.00%
Параходство Българско Речно Плаване АД	Морски и речен транспорт	80.75%	80.75%
Порт Балчик АД	Морски и речен транспорт	78.56%	100.00%
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00%	99.00%
Леспорт Проджект Мениджмънт ЕООД	Морски и речен транспорт	99.00%	100.00%
МАЯК КМ АД	Морски и речен транспорт	69.91%	86.57%
Българска Логистична Компания ЕООД	Морски и речен транспорт	100.00%	100.00%
Порт Пристис АД	Морски и речен транспорт	44.41%	55.00%
Портстрой Инвест ЕООД	Морски и речен транспорт	100.00%	100.00%
Порт Инвест ЕООД	Морски и речен транспорт	80.75%	100.00%
Порт Бимас ЕООД	Морски и речен транспорт	80.75%	100.00%
Интерлихтер Словакия	Морски и речен транспорт	80.75%	100.00%
Блу Сий Хорайзън Корп	Морски и речен транспорт	80.75%	100.00%
Бългериан Еървейз Груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00%	100.00%
България Ер АД	Въздушен транспорт	99.99%	99.99%
България Ер Техник ЕООД	Въздушен транспорт	99.99%	100.00%
Флай Лийз ЕООД	Въздушен транспорт	0.00%	100.00%
Еърпорт Консулт ЕООД	Въздушен транспорт	100.00%	100.00%
Транс интеркар ЕАД	Транспорт	100.00%	100.00%
Енергопроект АД	Недвижими имоти и инженеринг	98.69%	98.69%
Енергопроект Ютилитис /в ликвидация ООД	Недвижими имоти и инженеринг	51.00%	51.00%
България Ер Меинтенанс ЕАД	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Голф Шабла АД	Недвижими имоти и инженеринг	32.22%	65.00%
Спортен Комплекс Варна АД	Недвижими имоти и инженеринг	65.00%	65.00%
Спортен мениджмънт ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	65.00%	100.00%
ТИ АД	Недвижими имоти и инженеринг	87.66%	87.66%
Булхимекс ГмБХ Германия	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Инвест Кепитал Консулт АД	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Ситняково Проджект Истейд ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	49.57%	100.00%
Имоти АКтивитис 1	Недвижими имоти и инженеринг	68.00%	100.00%
Имоти Бимас ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	80.75%	100.00%
Имоти БРП ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	80.75%	100.00%

Източник: неаудитиран консолидиран финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 31.12.2022 г.

Гарантът, Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник нямат информация за настъпили промени в структурата на икономическата група на „Химимпорт“ АД.

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

3.7. Информация за тенденциите

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на последно публикувания междинен технически отчет на Гаранта (31.12.2022 г.) до датата на Проспекта.

Реалистичните очаквания за 2023 г. са за леко увеличение на нивото на премийния приход, спрямо реализирания през 2022 г. Очакванията за икономическо възстановяване вероятно няма да се изпълнят поради значителния инфлационен шок от последните месеци. Непроменени за ръководството остават целите на компанията във връзка с капиталовите изисквания по регулацията „Платежоспособност 2“, а именно да се прави по прецизен подбор на клиенти, да се избягват рискови такива, стремеж да се увеличава делът на компанията в печелившите линии бизнес, като не се губят вече завоювани пазарни позиции.

Основния фокус на ръководството за дигитализация, стартирал през 2020 г. във връзка с дистанционната работа в условията на силна конкуренция се очаква да продължи и през 2023 г., чрез въвеждане на повече on-line услуги, подобряване бързината на обслужване на клиентите ще способства в голяма степен за повишаване на клиентската удовлетвореност при обработката и плащането на обезщетенията и ускоряване на процеса на иновации. На „ЗАД Армеец“ АД не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на дружеството за текущата финансова година

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

3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

3.9. Административни, управителни и надзорни органи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев, Милена Станкова Пенева.

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

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

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

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

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

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

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

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2
Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира

Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

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

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

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

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

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

Практика на ръководните органи

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтекъл през 2022 г. На редовно годишно ОСА през 2023 г. предстои да се гласува състав на одитния комитет с нов мандат.

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

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

3.10. Мажоритарни акционери

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишният финансов отчет на Гаранта за 2021 г. е изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Междинният отчет към 31.12.2022 г. е изготвен съгласно разпоредбите на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2021
	одитирани данни (в хил. лв.)
Премиен приход	217 254
Отстъпени премии на презастрахователи	(86 077)
Премиен приход, нетно	131 177
Застрахователни суми и обезщетения	(93 191)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	26 670
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(66 521)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	21 360

Други застрахователни и презастрахователни (разходи) / приходи, нетно	(14 753)
Печалба от оперативна дейност	71 263
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	122
Административни разходи	(36 884)
Разходи за персонала	(18 659)
Други разходи, нетно	(401)
(Загуба)/печалба от финансови активи, нетно	(7 857)
Финансови приходи, нетно	1 048
Печалба преди данъци	8 632
Разходи за данъци върху дохода	(971)
Печалба за годината	7 661
Общ всеобхватен доход за периода	7 661
Доход на акция (лв.)	23.20

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2021 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2022
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Технически отчет	
Брутни начислени премии	234 584
Отстъпени премии на презастрахователи	-71 819
Промяна в брутния размер на пренос-премийния резерв	-10 563
Промяна в дела на презастрахователите в преноспремийния резерв	-200
Премиен приход, нетно от презастраховане	152 002
Друг технически приход, нетен от презастраховане	382
Брутна сума на възникнали претенции, нетни от презастраховане	-86 369
Дял на презастрахователите	26 382
Промяна в брутната сума на резерва за предстоящи плащания	-3 846
Промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания	4 434
Промени в други технически резерви, нетни от презастраховане, които не са показани в други позиции	-406
Бонуси, отстъпки и участие в положителния фин. резултат, нетни от презастраховане	-121
Аквизиционни разходи	-52 188
Административни разходи	-33 283
Презастрахователни комисиони и участие в печалбата	27 040
Други технически разходи, нетни от презастраховане	-7 847
Нетехнически отчет	
Салдо на техническия отчет по общо застраховане	26 180
Приходи от инвестиции	18 289
Разходи по инвестиции	-12 392
Друг приход	1 371
Други разходи, включително преоценки на стойности	-19 770
Печалба (загуба) за периода	13 678

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2022 г.

Отчет за финансовото състояние	31.12.2021
	одитирани данни (в хил. лв.)
Активи	
Нематериални активи	3 487
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	12 666
Инвестиционни имоти	29 677
Материални запаси	986
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	147 306
Вземания по застрахователни договори	49 732
Презастрахователни активи	69 054
Търговски и други вземания	17 661
Вземания от свързани лица	53 678
Пари и парични еквиваленти	14 211
Общо активи	398 458

Отчет за финансовото състояние	31.12.2021
	одитирани данни (в хил. лв.)
Собствен капитал	
Акционерен капитал	33 019
Други резерви	54 056
Неразпределена печалба	12 324
Общо собствен капитал	99 399
Пасиви	
Застрахователни резерви	237 016
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	26 216
Задължения по лизингови договори	2 996
Търговски и други задължения	8 164
Задължения към свързани лица	20 889
Пенсионни и други задължения към персонала	3 022
Отсрочени данъчни пасиви	756
Общо пасиви	299 059
Общо собствен капитал и пасиви	398 458

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2021 г.

Отчет за финансовото състояние	31.12.2022
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Активи	
Нематериални активи	567
Инвестиции	194 038
Вземания	152 796
Дял на презастрахователите в техническите резерви	73 017
Други активи	17 531
Разходи за бъдещи периоди	525
Общо активи	438 474

Отчет за финансовото състояние	31.12.2022
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Собствен капитал	
Акционерен капитал	33 019
Резерви	66 380

Печалба или загуба за финансовата година	13 678
Общо собствен капитал	113 077
Пасиви	
ТЕХНИЧЕСКИ РЕЗЕРВИ	
Пренос-премиен резерв	105 693
Резерв за предстоящи плащания	144 443
Резерв за бонуси и отстъпки	1 422
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	
Задължения по преки застрахователни операции	14 000
Задължения по презастрахователни операции	18 007
Облигационни заеми	20 000
Други задължения	21 832
Общо пасиви	325 397
Общо собствен капитал и пасиви	438 474

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2022 г.

Отчет за паричните потоци	31.12.2021
	одитирани данни (в хил. лв.)
Оперативна дейност	
Постъпления по застрахователни договори	177 823
Постъпления по презастрахователни договори	4 102
Плащания по застрахователни договори	(114 096)
Плащания по презастрахователни договори	(19 538)
Плащания към доставчици	(18 618)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(7 367)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 052)
Платен данък върху дохода	(954)
Плащания за други данъци и ведомства	(2 646)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	3 629
Нетен паричен поток от оперативна дейност	19 283
Инвестиционна дейност	
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(46)
Придобиване на нематериални активи	(186)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(48 534)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	49 337
Плащания по предоставени заеми	(14 583)
Постъпления от предоставени заеми	758
Получени лихви	298
Получени дивиденди	38
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(12 918)
Финансова дейност	
Плащания по получени заеми	(1 095)
Платени лихви по получени заеми	(937)
Плащания по лизингови договори	(1 061)
Други плащания	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 096)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	3 269
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	10 942
Пари и парични еквиваленти в края на периода	14 211

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2021 г.

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите до 2021 г. могат да бъдат намерени в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: www.brta.bg.

Докладът на независимите одитори заверили годишния финансов отчет на Гаранта за 2021 г. не е бил отказан. Той не съдържа резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2021 г. е одитирана от одиторските дружества „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 (чрез регистрирания одитор Марий Апостолов) и „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206 (чрез регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова). В одиторските доклади към тях, относно извършения одит на годишните финансови отчети за 2021 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Междинните (технически) финансови отчети на Гаранта към 31.12.2022 г. са неодитирани.

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 – 802 бр., като около 75% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.

2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 714 бр.

3. Административни дела – 1 бр.

4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател – 189 бр.

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

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

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния технически финансов отчет (31.12.2022 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група.

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

3.12. Допълнителна информация за Гаранта.

Акционерен капитал

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

Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg, вписан с номер 20130508140322. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне

задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

4. Налични документи

През периода на валидност на Проспекта на следните интернет страници могат да бъдат намерени документи за Гаранта и/или застрахователната полица:

- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brta.bg;
- ✓ Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brta.bg;
- ✓ Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brta.bg;
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 22 100 1408 0000955177, въпросник към него и други приложения, които са част от договора – в офиса на Емитента в гр.София, бул. „Александър Малинов“ № 75 и на електронната страница на Емитента www.ekip98.eu.

Годишните и междинните финансови отчети на Гаранта могат да бъдат открити по неговата партида на електронната страница на Комисията за финансов надзор <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Екип-98 Холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.




 Веселин Жисов
 Изпълнителен директор
 „Екип-98 Холдинг“ АД



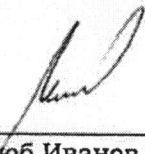
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Екип-98 Холдинг“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Драган Драганов
 Изпълнителен директор
 ИП „Реал Финанс“ АД




 Ивaelина Шабан
 Прокуррист
 ИП „Реал Финанс“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Екип-98 Холдинг“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



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





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